

 中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.



(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號：00688

2023

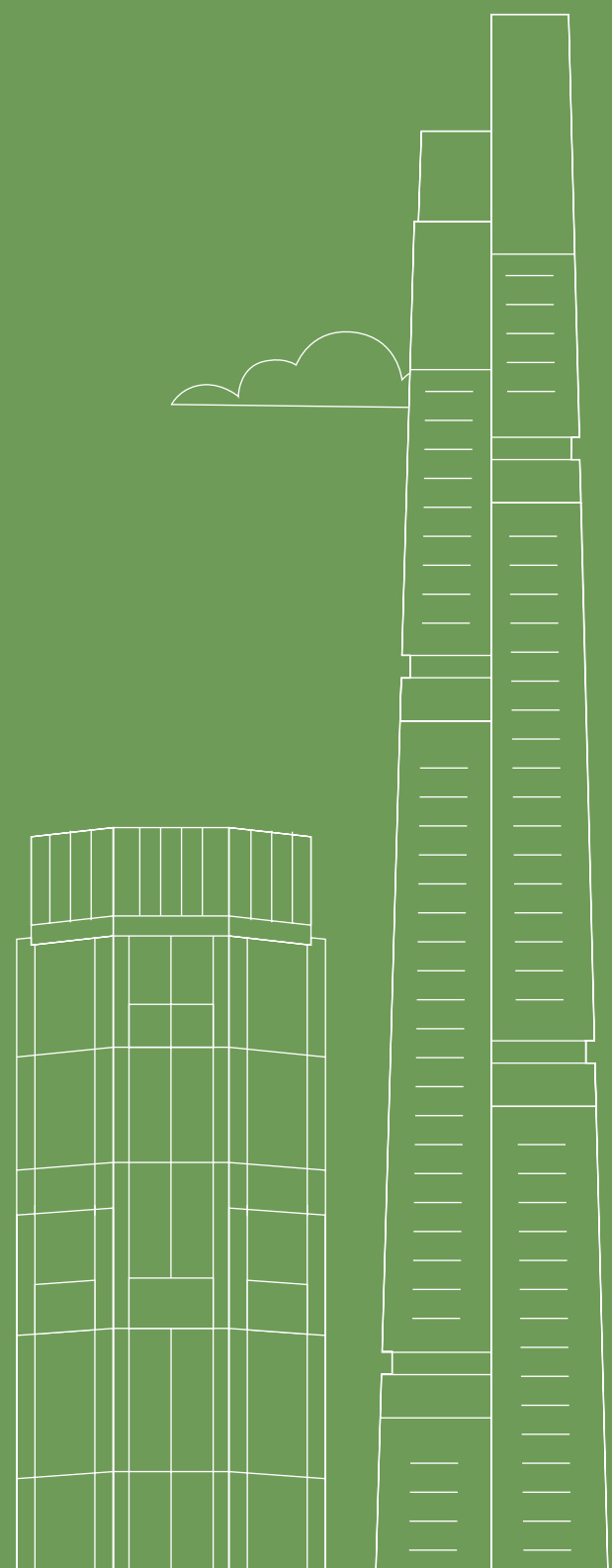
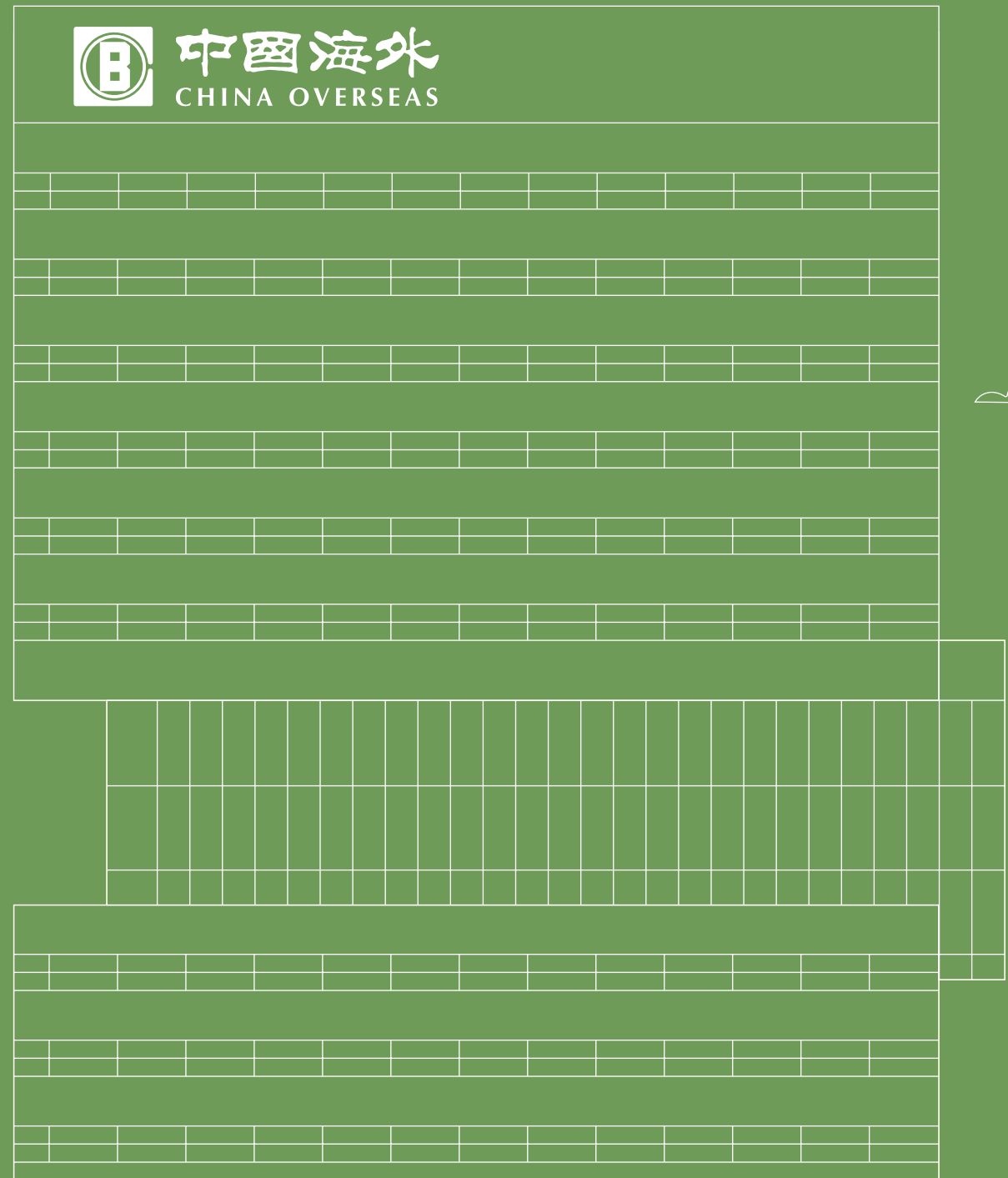
環境、社會及管治報告

共創美好
值得信賴

CONTENTS

目錄

01	02	責任 專題	03	04	05	06	07	08	09	10	
釋義說明 匯報標準 匯報範圍 匯報原則 信息來源 報告獲取	好產品： 打造悅享空間 好服務： 全周期客戶服務 理念 好公民： 人與環境和諧共生 好效益： 創造共享價值	業務實力 價值體系 評級榮譽 年度速覽	董事局聲明 可持續發展政策 可持續發展路徑 利益相關方溝通 重要性評估	企業管治 風險管理及內部 監控 信息安全與業務 連續性 知識產權保護	健全環境管理政策 與體系 充分利用資源 加強污染防治 保護生物多樣性 應對氣候變化 打造綠色建築 綠色共建責任	精品管理體系 精誠的上游合作 精美的規劃設計 精益的施工建造 精工品質交付 精細的銷售推廣 精心的客戶服務	供應商全生命周期 管理 可持續供應鏈 產業共榮	僱傭與勞工權益 多元與包容 培訓與發展 健康與安全	增進民生福祉 促進經濟發展	報告內容索引 主要績效指標摘要 法律法規及 制度清單 2023 年新增綠色建 築認證項目列表 獨立保證意見聲明書	
3-6	7-12	13-26	27-36	37-54	55-72	73-104	105-124	125-140	141-162	163-182	183-220



01

董事局主席寄語

董事局主席寄語

中國海外發展有限公司（「中海」）建企四十五載，始終堅持「共創美好生活」之經營理念，緊跟國家發展方針、城市建設步伐與社會民生需要，以韌性致遠之道平穩渡過一次次經濟和行業的浪潮起伏。2023年，房地產市場仍處於下行築底過程中，全國新建商品房銷售金額較上一年下降6.5%。在持續下行的市場中，我們堅持穩中求進，以進促穩，市場佔有率與行業地位逆勢上升，2023年實現合約物業銷售額3,098.1億元，同比增長5.1%，權益銷售額上升至行業第二，經營效益穩步提升，同時保持行業最低負債率，最穩健的財務狀況，財務與經營可持續發展能力行業領先。

自2019年起，中海確立「好產品、好服務、好效益、好公民」的「四好公司」可持續發展戰略和一系列可持續發展目標，繪就可持續方向，構築ESG定位。走過五年，我們已順利達成綠色低碳技術體系研究、完成《中海碳達峰實施方案》、寫字樓新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃等多項目標，我們的ESG管治架構更加健全、政策體系更加完善、利益相關方溝通更加有效。與此同時，我們亦扎實推進乃至首創諸多富含中海特色與社會意義的ESG實踐，以敢為人先之姿，行擔當實幹之事，聚赤誠為善之心，攜志同道合之友，共同譜寫房地產行業可持續發展的美好篇章。

► **牢築企業善治——持續打磨中海廉潔品牌，強化風險防控，緊抓誠信經營，確保企業依規、依紀、依法、做正直的中海。**我們創建了「理、法、制、情、宣」廉潔文化品牌五要素，2023年在全國開展各類廉潔建設活動600餘場，使廉潔理念厚植於心。在體系建設上，我們已將包括氣候變化風險在內的ESG風險納入企業風險管理的過程之中，年內更新了《合規管理辦法》和《風險管理辦法》等內部管理制度，對業務做出更細緻的要求，同時新聘一位女性獨立非執行董事，確保董事局會運作有效，鍛造企業管治之魂。

► **保證品質交付——全方位打造產品品質，實現過程精品、樓樓精品，匠心營造生活，竭誠服務客戶。**在這充滿不確定性的一年，我們實現交付超9.4萬套住宅，及時交付率100%，兌現「放心選中海」承諾。我們對品質、創新、資源聚合的探索亦從未停止，以精益、協同、國際、智慧、綠色的現代供應鏈充分賦能卓越產品，本年度多個項目再獲國際設計大獎鉑金獎、WELL金級認證等榮譽。同時，我們將客戶滿意度作為衡量好產品、好服務的重要評價標準，首創行業完美交付評價模型和VOC客戶之聲機制、首家升級95服務短號，365天24小時提供守護，並於年內發佈「中海對客十條準則」，盡最大努力讓業主滿意。

► **篤行綠色發展——大力推進節能技改，明確企業減碳目標和行動規劃，朝中國3060雙碳目標更進一步。**2023年11月，我們發佈《碳中和白皮書》，率先提出中長期雙碳目標，承諾於2030年範圍一及範圍二碳排放強度降低30%以上、於2060年實現碳中和，並啟動《碳達峰實施方案》分階段實施減碳計劃。在加速綠色轉型的行動上，我們精細化能源管理，建於2017年的全國能源管理平台現已覆蓋全部自持商業項目；年內，我們進一步完成對自持商業項目照明、空調系統第一期節能改造。同時，我們亦成功打造多個綠色建築行業標杆，均是極具引領示範效果的典範之作。其中，北京中海金融中心的設計方案貫徹實現建築全過程

節能降碳理念，打造北京首個商業辦公零碳建築，以及光儲直柔技術集成示範方案；新落成的中國海外大廈項目，為中國首個5A級高層寫字樓在運行階段的近零能耗建築。截至2023年底，本集團累計綠色認證項目達636個，累計認證面積約1.1億平方米。這些「綠色成績單」處處彰顯著中海在新時代背景下的生命力和創新力。

► **始終心繫員工——「海納百川、以人為本」是中海永恆的求索，努力構建共融有關愛、奮進有作為、安全有保障的職業環境。**人乃共創之基，我們始終將員工的健康和發展視為管理的重中之重。我們已將承包商的職業健康與安全納入安全管理工作範圍，於年內更新了《安全事故追究管理辦法》和《安全管理手冊》等重要制度，更加強調安全管理責任與預防，並於2023年6月在全國各地開展安全生產月活動，扎實做好安全工作。我們持續建設多元共融的團隊，在職少數民族員工400餘人，同時旗下83個子企業均成立工會，結合「海之子」戰略人才儲備計劃和「啟航、水手、遠航、領航」系統化人才發展計劃等中海特色項目，為員工的個人理想、事業發展、合法權益護航，在包容的工作環境中、領潮精神的引領下，激發員工創新活力。我們相信成人達己、達己成人，在支持員工成就個人的同時，亦最終成就中海。

► **共建共創共享——加快安居樂居、養老托幼建設，從產業、教育、技術等方面全力支持鄉村振興，國之大企當勇擔責任。**自2018年起，我們在山西、甘肅、重慶等省份和定點幫扶縣開展各項重點幫扶工作。本年度中海在甘肅三縣鄉村振興及消費幫扶的投入總額超600萬元，協助甘肅省卓尼縣創立「卓尼木耳」品牌。2018年至今，各類農產品消費幫扶累計超2,500萬元，助農增收。中海每年開展人才房、安居房等保障性住房建設，使百姓住有所居，2023年度建設交付各類保障性住房超33萬平方米。2023年在香港特區政府及各界支持下，我們正式啟動「同心經營幸福——告別劣質劏房行動」首階段，助力香港劏房戶早日改善居住環境。迄今，我們用於中國內地和港澳地區馳援災區、捐資助學、襄助公益的款項總額超過2億元，為地區發展、慈善公益貢獻力量。

察勢者智，馭勢者贏。在機遇與挑戰交織的2023年，中海以穩健經營育先機、永續發展開新局，作答時代篇章。展望未來，我們依然信心滿懷，中海將堅持於變局中強化責任擔當，走穩發展與建設的每一步，精心修築每一方寸土地，悉心守護每一簷下生活，與各方一同共創美好，領潮前行。

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

02

關於本報告

本報告為中國海外發展有限公司（股份代號：00688.HK）的第九份獨立《環境、社會及管治報告》，上期報告於2023年4月發佈。自2015年起，中國海外發展有限公司每年均透過獨立報告的形式，對外披露我們在環境、社會及管治三大重點可持續發展領域的治理、策略、目標、實踐及績效。



2.1 釋義說明

- ▶ 「中國海外發展」指 中國海外發展有限公司及其附屬公司
- ▶ 「中海」或「我們」指 中國海外發展有限公司
- ▶ 「本公司」指 中國海外發展有限公司
- ▶ 「中海地產」指 中國建築集團有限公司旗下房地產品牌之一，包括本公司和中國海外宏洋集團有限公司（股份代號：00081.HK）
- ▶ 「中建集團」指 中國建築集團有限公司，為本公司最終控股公司
- ▶ 「中海集團」指 中國海外集團有限公司，為本公司的控股股東
- ▶ 「中海商業」指 中海商業發展有限公司，為本公司的間接全資子公司
- ▶ 「中海科技」指 深圳海智創科技公司，為本公司的間接全資子公司
- ▶ 「領潮供應鏈公司」指 深圳領潮供應鏈管理有限公司，為本公司的間接全資子公司
- ▶ 「中建宏達」指 中建宏達建築有限公司，為本公司的間接全資子公司
- ▶ 「華藝公司」指 香港華藝設計顧問（深圳）有限公司，為本公司的間接全資子公司
- ▶ 「天山公司」指 鶴山天山金屬材料製品有限公司，為本公司間接子公司



2.2 匯報標準

本報告遵循香港聯合交易所有限公司（以下簡稱「聯交所」）主板上市規則附錄 C2《環境、社會及管治（Environmental, Social and Governance, ESG）報告指引》（以下簡稱「《指引》」），履行「不披露就解釋」條文的披露責任。同時，本報告參照多項可持續發展報告標準、框架及倡議進行編制，包括全球報告倡議組織（Global Reporting Initiative, GRI）可持續發展報告標準（以下簡稱「GRI 標準」）、聯合國《可持續發展目標（Sustainable Development Goals, SDGs）企業行動指南》、可持續發展會計準則委員會（Sustainability Accounting Standards Board, SASB）標準（以下簡稱「SASB 標準」）及《氣候相關財務信息披露工作組（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）建議》（以下簡稱「TCFD 建議」），並持續加強 ESG 報告的披露透明度，響應利益相關方的信息需求。

2.3 匯報範圍

本報告為年度報告，覆蓋 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期間（以下簡稱「報告期間」）。為增強報告內容可比性和完善性，部分內容適當向前後延伸。

本報告一般披露和實質性議題管理內容、經濟範疇關鍵績效指標、社會範疇關鍵績效指標匯報範圍與本公司《2023 年年報》一致，但不包括本公司聯營公司和合營公司；覆蓋中海房地產開發業務¹、商業物業運營業務²及其他業務³。本報告環境關鍵績效指標匯報範圍則包括本公司及其持有運營控制權的附屬公司實體的辦公場所、項目銷售中心、自有員工食堂等區域，但不包括中海商業全年實際投入運營小於 12 個月的項目；覆蓋房地產開發項目 218 個、商業物業運營項目 48 個及其他業務項目 14 個。若本報告對於部分信息覆蓋範圍另有說明，則以聲明為準。上述匯報範圍的釐定是為準確反映本公司及附屬公司引入和實施 ESG 政策的成效，並與年報業務分部一致，以便讀者就 ESG 績效與財務績效進行有意義的比對和理解。

除非另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。

¹ 房地產開發業務：收入來自物業開發及銷售。

² 商業物業運營業務：收入來自物業租賃及酒店及其他商業物業運營。

³ 其他業務：收入來自物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他。

2.4 匯報原則

本報告遵循《指引》匯報原則，包括：

- ▶ **重要性**：本報告通過重要性評估，重點披露可能對利益相關方和中海業務產生重要影響的相關事宜。
- ▶ **量化**：本報告以量化方式提供關鍵績效指標及所用的標準、方法、假設及計算工具等資料，並附帶說明，以便讀者評估和驗證中海 ESG 政策及管理體系的績效。
- ▶ **平衡**：本報告以客觀事實為基礎，以可靠信息源及統計方法為前提，全面地披露中海在 ESG 方面的績效表現，避免可能會不恰當影響讀者決策或判斷的表述或呈報格式。
- ▶ **一致性**：除非另有說明，本報告披露統計方法與往年一致，以保證信息的可比性。

同時，本報告參考 GRI 準則匯報原則，包括：

- ▶ **準確性**：報告正確和足夠詳細的信息，以便讀者評估中海的影響。
- ▶ **平衡性**：無偏見地報告信息，並公允地表述中海的負面和正面影響。
- ▶ **清晰性**：以通俗易懂的方式呈現信息。
- ▶ **可比性**：採用合理的信息選擇、編製和報告方式，以便讀者分析中海的長期影響，以及這些影響與其他組織的影響的關係。
- ▶ **完整性**：提供合理、充分的信息，以便讀者評估中海在報告期的影響。
- ▶ **可持續發展背景**：在廣泛可持續發展的背景下報告中海影響的信息。
- ▶ **時效性**：每年披露 ESG 報告，並及時提供給讀者用於決策參考。
- ▶ **可驗證性**：收集、記錄、編製和分析信息，以便檢查信息，確保品質。

2.5 信息來源

本報告所有數據及材料來源包括中海內部正式文件、統計報告及第三方問卷調查結果等。中國海外發展董事局承諾對報告內容進行監督，並確保其不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對內容真實性、準確性和完整性負責。

本報告於 2024 年 3 月 28 日獲董事局批准發佈。


2.6 報告獲取

本報告電子版可於本公司網站 (www.coli688.com/csr/csr-reports/、www.coli.com.hk/esg/report/) 或聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 查閱和下載。本報告備有繁體中文和英文版本，若本報告中英文版本有不一致之處，請以繁體中文版本為準。

聯絡我們

中海深信利益相關方的寶貴意見有助我們持續改善。如您對本報告內容或我們的可持續發展工作有任何建議或疑問，歡迎通過以下方式與本公司企業傳訊部聯絡：


 地址：香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓

 電話：852-2988 0666 / 0755-8282 6666

 電郵：coli_esg@cohl.com

 官方網站：www.coli.com.hk

 中海品牌網站：www.coli688.com

 微信號：COLI_688

 領英：China Overseas Land & Investment Ltd.



責任專題

行穩致遠，共創美好

城市中的每一個個體對居住的追求是嚮往美好生活的生動體現，中國各地亦將努力讓城市建設更宜業宜居宜樂宜游，成為人民群眾高品質生活空間。中國商品房市場走過三十餘年發展，為城市創造成長的歷史機遇，為個人留存獨特的生活記憶，時而至今，人們對城市生活賦予更高的想像，渴望與更健康、多元、安全與親自然的良好環境共處。作為這一過程的親歷者、見證者，中海足跡遍佈中華之域，始終致力於經典建築的打造，回應中國主流價值理想，創領中國居住標準，締造根植人心的產品公信。

「好產品、好服務、好效益、好公民」是中海四十餘年堅持不忘的經營理念，也是我們可持續發展的堅定承諾，更是建設「值得信賴」的行業口碑的基石。作為中國資歷最老的房企，我們擁有 40 多年發展歷史、30 多年上市歷史的履歷。一路走來，我們始終牢記「我們經營幸福」的使命，初心不移；我們腳踏實地、領潮前行，在行業環境的潮起潮落中、可持續之路上步履不停，堅定向前。

豐富美好生活場景

為美好生活開啟無限可能

好產品：打造悅享空間



願景

堅持「過程精品、樓樓精品」，配合現代居住及工作模式，創造功能、健康及人文元素兼備的新型社區

中海力求每一項作品彰顯「誠信卓越，精品永恆」的精神，潛心打造代表當代人幸福與生活場景最高品質的經典建築。發展至今，我們已研發推出五代成熟精品住宅，注重「悅享空間、智慧物聯、綠色科技、健康生活+」的特色，造就「工科中海」的行業口碑。

58 項

「詹天佑大獎——優秀住宅社區獎」

18 項

國際地產獎

8 項

中國建築工程「魯班獎」

精工品質建築

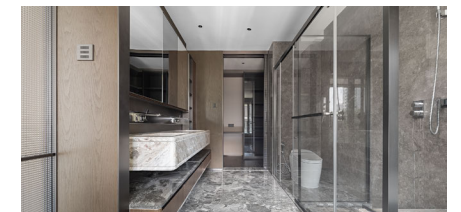
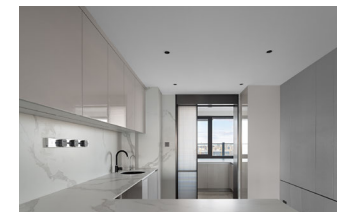
作為中國住宅開發領域的開拓、引領者，中海以過程精品、樓樓精品，雕琢一座座中高端精品項目。

中海·甲叁號院——以匠工技法築造舒居範本

北京中海甲叁號院是中海匠心打造的北京內城頂級豪宅，由世界頂級設計師事務所三藩市 AECOM、香港 CCD、美國 HZS 連袂打造的現代化美學天際大平層。中海在甲叁號院項目的打造上發揮了極致精工探索和實踐：

- 通過上百次的地面拼接實驗，實現鋁板的精準圍合
- 突破傳統技術桎梏，苛刻打磨大理石雙面紋理
- 以大面積的玻璃幕牆取代厚重的牆體，輕薄的線條邊框隱匿其中，交織出建築的輕盈空靈

精巧獨特的技藝與設計展現了中海始終秉持的匠人精神，也使得原本靜態的建築能夠在四季輪轉、晝夜交替中變換出新的面貌，讓居住者體驗極具匠心的舒適人居生活。



中海·甲叁號院



自然人文一體

安全、綠色、健康、舒適，是中海堅持締造好房子的願景與使命，中海以精湛的技術與親自然的設計理念，呈現人與環境美美與共的良好建築空間。

中海·湖光玖里、中海·逸江源境項目——自然生態營造人文之美

「好產品」能在尊重自然的基礎上，為城市營造自在愜意的生活方式。

- 在北京，中海對湖光玖里項目進行升級，在半藏東方的國際獨家花園中，秉持融東方傳統美學於國際化的設計理念，以三種藝術手法來打「置身自然之中」「與陽光嬉戲」的舒適體驗，以實現生態與藝術的平衡，創造人文與自然和鳴的美學。



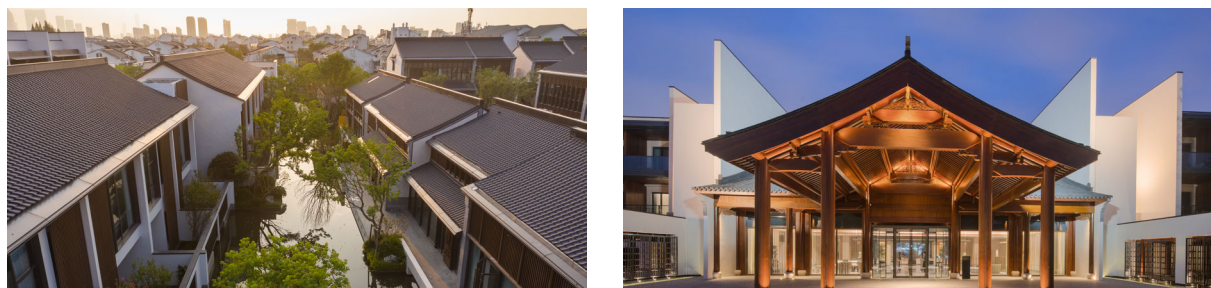
中海·湖光玖里

- 在浙江寧波，逸江源境項目則借助臨江地理優勢，引入江河元素，探索建築與空間的關係，在營造觀潮起浪湧的獨特意境的同時，回歸以人為本的居住本質，實現自然與人的親密交互。

中海竹輝飯店更新項目——再現古典自然之美

城市的人文與自然古韻，是中海匠築「好產品」的靈感來源。在位於蘇州姑蘇區核心地段的中海竹輝酒店更新項目中，中海汲取蘇州園林的設計靈感，再現了七百年前蘇州吳門畫派的曲水雅集。

中海竹輝飯店項目將自然山水與現代生活融合，並獲得蘇州市優秀勘察設計一等獎、美國 MUSE 國際創意金獎、義大利 ADA 國際設計銀獎，以及 20 餘項酒店行業獎項，載譽而歸。



中海竹輝飯店更新項目

精造智慧生活

中海積極推動行業「綠色健康、智能化、工業化」，以創新與智慧手段，提升產品品質與業主的生活體驗，創造絕佳的科技健康生活。

中海·拾光里——智能與技法融入舒適生活

相比於傳統建造技法，現代智能的運用亦是居住品質的重要一環。中海在拾光里項目中，以傳統技法打造房屋骨架的同時，創新融合了先進智能塑造建築機理，加裝「恒溫、恒濕、恒氧」的智能控制系統與三維靜音系統，讓簷下生活更加健康暖心。



中海·拾光里

好服務：全周期客戶服務理念



願景

持續改善客戶滿意度，努力成為客戶關係管理的行業領先者

中海在與城市一同生長的過程中堅持以客戶為中心，通過「品質、健康、安全、舒適、便捷、社交」六大維度打造美好生活空間，為業主兌現更好的生活，以良好的服務理念與精湛的設計構思，創造美好、和諧、便利的社區關係和家庭生活。

打造和諧社區

構建人與人親密聯接生活場景

以客戶為本，中海致力打造有溫度、有幸福感的街區，兼顧健康生活與共融生活，創造貼合居民生活與社交需求的公共空間，促成人與人的聯接。

- 在中海·河映雲集（杭州）COUPE 商業共建裡，中海將菜市場、體育健身點、文化活動站、養老服務中心及衛生服務站，喚醒城市生活的煙火和溫度。
- 在中海·匯德里（濟南），中海配備約 600 平方米社區直屬健身會所，內置健身房、瑜伽區、書吧、淋浴間等功能空間，讓業主既能享受奔跑、運動的暢快，也能享受瑜伽、月度的靜謐平和。
- 在中海·寰宇天下（武漢），中海在架空層別具匠心打造會客廳、健身區等功能空間。同時，項目設有無障礙通道及連廊，構成「社區洄游公園」，讓鄰里間歡聚、來往更加便利。



中海·河映雲集（杭州）



中海·匯德里（濟南）



中海·寰宇天下（武漢）

- 全屋背景音樂
- 家庭瑜伽
- 共享健身倉
- 共享 K 吧



愉悅

- 家庭社交
- 社區社交
- 兒童陪伴
- 適老服務
- 鄰里互助



關懷

- 全屋水健康
- 全屋空氣健康
- 全屋光健康
- 個人健康管理
- 睡眠健康



健康

以用戶為中心



安全

- 全屋安全防護
- 全屋消防防護
- 老人安全防護
- 樓宇可視對講



便捷

- 全屋便攜控制
- 全屋智能聯動
- 語音控制
- 多屏控制
- 精品團購
- 物業服務
- 家政服務



舒適

- 恆溫、適溫
- 恆濕、適濕
- 恆氧
- 恆噪

全齡共享服務

中海·雲宸（杭州）——營造全齡友好社區

中海的社區營造皆為每一位家人而設計。中海·雲宸架空層廣泛佈置了適宜各年齡段業主所需的健身房、四點半課堂、兒童小劇場、老年人活動中心。在室外空間，項目設有飛行主題的「童享樂園」、兒童嬉戲沙坑等場地，給予兒童充分的遊玩樂趣。此外，全園區採用無階梯、零障礙的設計理念，每個單元的入戶大廳均配備洗手台，社區規劃有兒童車停車位，真正實現全齡友好。



中海·雲宸（杭州）

可變空間佈局

中海·學仕里（西安）——為業主規劃全生命周期戶型

中海充分考慮到業主對空間功能的需求會隨著家庭生活的變化而產生差異，努力探索與規劃「可成長的戶型空間」。在學仕里項目，中海從客戶的實際需求出發，規劃全生命周期戶型，其中針對孩子在求學成長過程對戶型格局的不同需求，將戶型包裝為可成長的陪伴空間。如此一來，業主在家中即可為孩子打造舒適、自由的學習營地，多樣的戶型亦為業主日常生活創造更多可能性。



中海·學仕里（西安）



好公民：人與環境和諧共生



願景

在產品、服務及企業管理模式層面上優先考慮環境及社會利益，協助國家及社會應對可持續發展及氣候變化挑戰

中海作為負責任的企業公民，以實際行動彰顯國企擔當，為社會公益與鄉村振興貢獻了磅礴力量。面對可持續發展的國家大勢，中海積極履行社會責任，為我國綠色低碳經濟發展做出巨大貢獻。未來，中海定當肩負社會應對可持續發展和氣候變化難題的責任。

綠建創新

——廣泛應用綠色低碳技術、打造「零碳建築」等綠色健康、智慧科技的住宅及商業空間

綠色建築認證面積累計達

1.1 億平方米

鄉村振興

——創「海惠萬家」公益品牌，為山西、重慶、甘肅等地打造特色農產品品牌

產品銷往全國

90+ 城

築夢教育

——捐建當地軟硬體一流的學校

捐建希望小學

16 所

救災重建

——屢屢為地震、超強颱風、洪災等災害事件出人出力

累計捐款逾

人民幣 2 億元

「雙碳」規劃

——積極踐行國家雙碳戰略，將碳達峰、碳中和納入發展全域

2060 年
實現碳中和

綠色採購

——積極採購具有節能、減排、安全、便利和可循環特徵的建材產品

取得綠色認證供應商

100%

「好公民」中海的點滴匯入時代潮流

《中國海外發展碳中和白皮書》——逐「綠」而行

中海勇擔「碳」路先鋒，2023 年 11 月公開發佈《中國海外發展有限公司碳中和白皮書》，積極回應全球能源結構轉型、國家規劃、行業趨勢及中海碳排深入研究，承諾 2060 年實現碳中和。據此，中海堅定以「全程減碳、領先示範、促進發展」三大核心方向，分階段制定企業減碳行動。

在綠色建築實踐方面，我們持續打造可持續發展標杆項目。截至 2023 年 12 月 31 日，累計綠色建築認證項目已達 636 個，累計面積超 1 億平方米。其中北京中海金融中心在今年 9 月已通過專家評審團論證，該項目為北京首個商業辦公零碳建築，實現了建築全過程節能降碳，為寒冷地區近零能耗建築、零碳建築和光儲直柔的推廣實施提供了技術集成創新應用示範。

未來，我們將全力推進自身及產業價值鏈的低碳發展，實現經濟發展質量變革。



中海碳中和白皮書

中海漢陽樹公園——守護文化「根基」，塑造城市人文名片

在產品打造中，中海注重對城市歷史、人文風貌的保護。

2023 年 8 月，由我們精心打造的武漢市地標性城市歷史「博物館」——漢陽樹公園正式開放。在公園建設過程中，我們基於「時間的長河，重塑時空的記憶」的理念與「最小開挖」原則，對 540 多歲的漢陽樹進行保護，把「藏」在市井裡的漢陽樹和周邊文化古跡，充分展現給廣大市民，塑造世界武漢的城市文化名片，繼續見證下一代。



武漢漢陽樹公園

愛在中海共黔行——助農創收益，果香盈滿心

中海以「愛在中海共黔行」計劃等公益活動踏入雲貴山野，留下善行的足印。

2023年8月，我們走進貴州貴安新區蘆貓塘村，與當地水晶葡萄種植戶深入交流，不僅現場親自採購，而且成功發動約200位業主購入鮮甜的水晶葡萄。

來到金秋9月，我們再次走入貴州修文縣助銷獼猴桃，組織了業主代表前往放馬坪村進行實地採購，為當地果農創造了更多的銷售機會與收入來源。

碩果累累的驚豔仍在繼續生長。2023年10月，中海與業主、合作夥伴共同走進貴陽沫陽村，了解到此處的火龍果產業的特色與優勢、領略此處鄉村美景，誠意滿滿地採摘並運送新鮮火龍果助農銷售創收。



走入貴州修文縣助銷獼猴桃

好效益：創造共享價值



願景

通過將現時社會需求和公司競爭優勢融合，積極拓展內外協作，促進中海價值創造能力，加快可持續發展的進度

在房地產市場的過去十餘載，中海在高潮時能順勢跨越，逆勢中亦能穩健發展，並一直呈現增長，被認為是行業穩健發展的表率：以優異的企業管理與運營能力，撫平大幅度的市場波動，一路穩增長、創優績。

2023年，面對行業深度調整，中海逆勢爭先，2023年合約物業銷售額超3,098億元，同比增長5.1%，中海年拿地投資金額超千億元，保持行業最穩健的財務狀況、充裕的現金的實力企業之一，繼續保持「綠檔」。

值得信賴

在穩健發展、資管創效的同時，中海長租公寓圍繞「好產品」及「好服務」進一步鞏固已形成的資管效益優勢，實現長遠的有品質的租賃保障和有價值的空間創造。截至2023年12月31日，中海長租公寓在營核心資產及標杆項目逾二十個，開業一年以上項目平均出租率為95%，與超270家知名企業達成合作，經營表現持續提升，在以人為本的新型城鎮化發展大潮中積極參與、踐行央企社會責任，形成了自己的業務特色和經營亮點。

中海長租公寓全國分布



京津冀城市群

北京、天津、濟南、大連、瀋陽

長三角城市群

上海、南京、杭州、蘇州

成渝城市群

成都

珠三角城市群

佛山、深圳

同時，中海長租公寓不斷深入打造專業化租賃住房的全域管理能力，憑藉穩健的經營表現、精工鑄造的產品呈現及專業的品牌形象，年內榮獲「中國住房租賃企業綜合實力TOP10」「全國服務式公寓TOP5」「全國五佳高端服務式公寓」「MBI商業價值品牌」「低碳實踐典範企業」等行業大獎，得到了業界與市場的廣泛認可。

共謀發展

同行路上，中海希望成就更多夥伴，中海累計帶動上下游超過 15,000 家企業共同發展，致力成為構建房地產行業健康生態的良好夥伴，攜手共進。

戰略供應商年度簽約——同心同路，共築未來

2023 年 10 月，一年一度的戰略供應商簽約儀式如約而至，本年度共有 28 家供應商參與，中海與加入戰略單位隊伍的新老朋友共賀。

我們始終保持與合作單位的良性互動，持續完善自身品質管理體系，優化界面管理及定判、施工節奏，從而提質增效，希望各合作單位保持同頻。面對行業深度調整期，中海實現穩健高品質發展，全年投資力度不變，戰略單位深度合作的目標不變，希望各夥伴與中海一路同行。



中海 2023 年戰略單位簽約

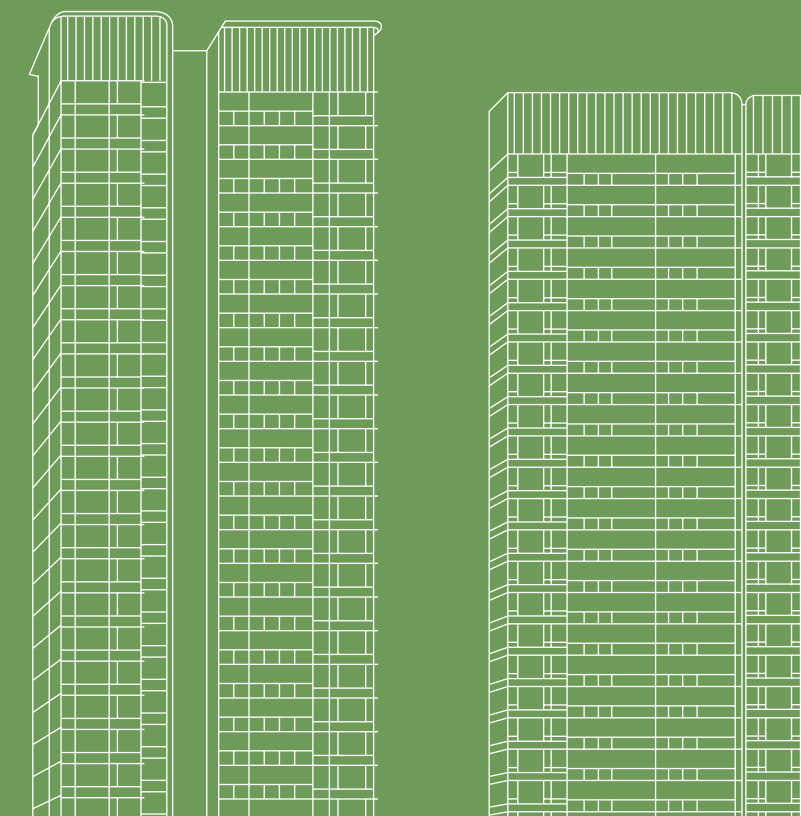
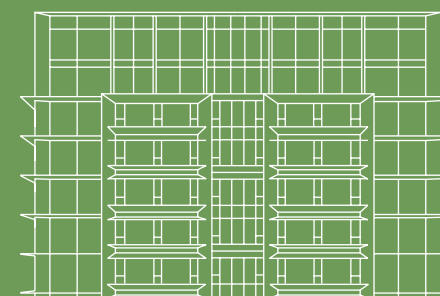
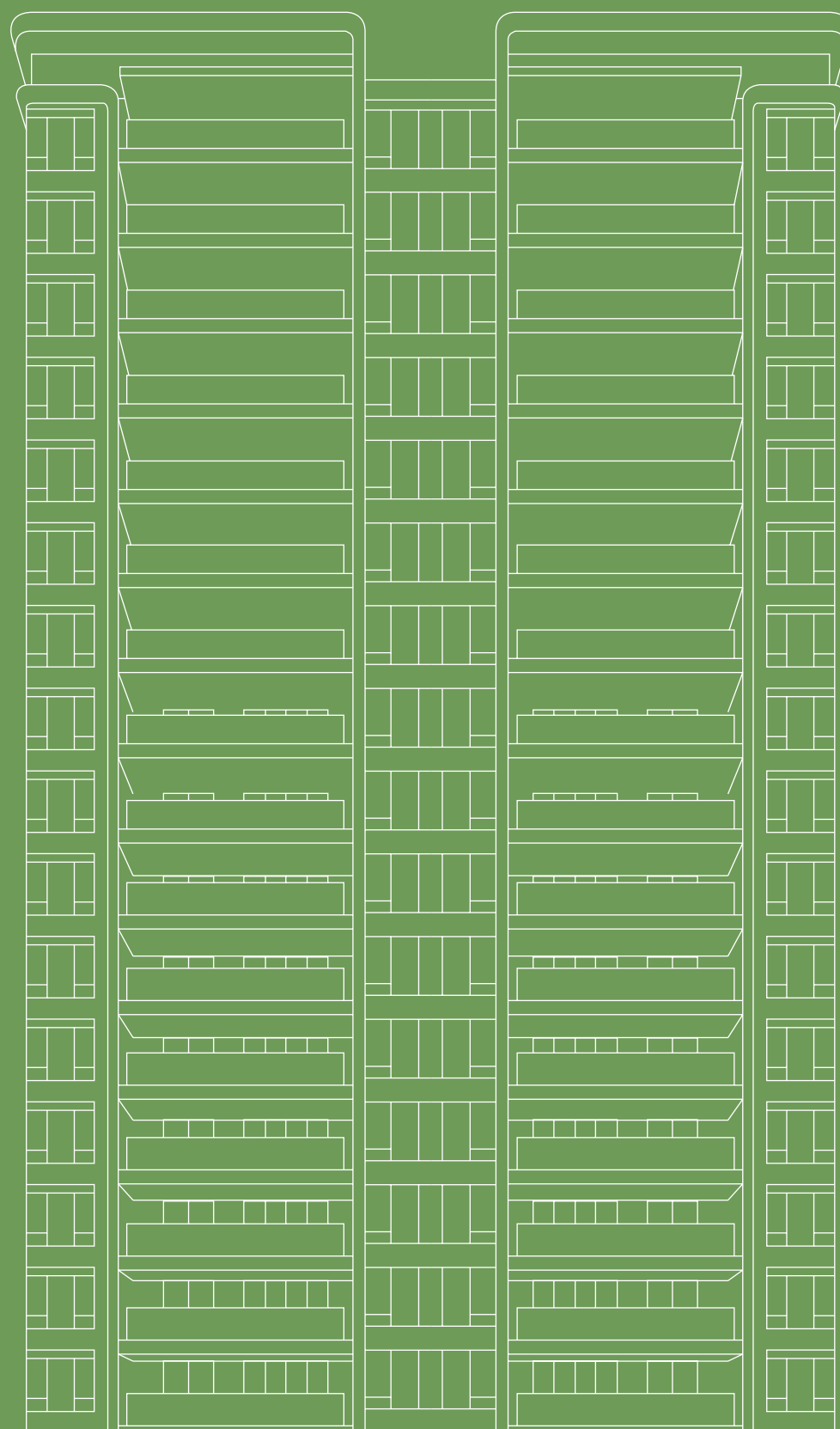


03

走進中海 引領潮流創佳績

秉持著經營幸福的初心，中海數十年堅持戰略定力，貫徹穩健經營，堅守長期主義，已然成長為資本市場中國地產概念的風向標和龍頭股，更成為中國房地產行業穩健、持續、高品質發展的一面旗幟。未來，中海將努力持守，不負國家的支持、客戶的信任、員工與一眾合作方的全心付出，引領行業朝著卓越方向行進。

GRI 標準
2-1, 2-6



3.1 業務實力

中國海外發展有限公司隸屬於中國建築集團有限公司，1979年創立於香港，1992年在香港聯交所上市，2007年入選恒生指數成份股。本公司擁有40餘年房地產開發與不動產運營管理經驗，業務遍佈港澳與中國內地80餘座城市，及英國、澳大利亞、新加坡等多個國家和地區。

我們具備行業領先的設計、開發、建造、運營、物業服務等全產業鏈整合聯動能力，是中國內地最大的寫字樓發展運營商，旗下華藝公司位列全國百強設計院；旗下中建宏達擁有建築承包特級資質。歷經數十年的進步，我們建立起房地產開發業務、商業物業運營業務、其他業務的業務架構，不斷豐富美好生活場景。

中海 2023 年度三大業務收入佔比



3.1.1 房地產開發業務

中海於80年代初在香港進軍住宅開發業務，是中國內地房地產行業的開拓者和引領者。自成立以來，我們以客戶為中心，注重和洞察客戶體驗，持續深耕產品力和交付力，研發推出五代住宅精品，在中國內地、港澳地區、悉尼、新加坡累計開發項目1,900餘個，完成開發建造面積近兩億平方米，成就「工科中海」的行業口碑。

為適應新時代客群的新需求，我們以綠色健康、智慧化、工業化作為產品品質升級的三大方向，持續深化產品創新，結合客戶需求，以數字化方式賦能「綠色低碳」、「智慧健康」，打造差異化的產品競爭力，提供高品質的好產品。我們聯合華為等科技企業領跑智慧社區、智慧家居的研發與應用，在上海打造全球首個5G社區中海·臻如府，並參與《智慧社區建設規範》《智慧建築設計標準》及《零碳建築標準》等多項國家標準編製。

為順應住宅工業化及住宅產業化的發展趨勢，我們積極推進裝配式住宅建造及住宅產業化實踐，聯合「國家住宅產業化基地」「國家高新技術企業」中海海龍，在港澳地區、中國內地合作開發建設了逾百萬平方米的裝配式住宅項目。

3.1.2 商業物業運營業務

中海深刻融入中國城市化發展進程，持續深耕城市綜合運營生態，建立以寫字樓與購物中心為核心，長租公寓、酒店、物流及產業園等為要素的綜合城市運營服務平台，始終以國際化的資產管理標準，為城市創造價值。

為滿足人們對美好生活的嚮往，我們致力於完善城市功能、提升城市品質。作為中國最大單一業權寫字樓發展與運營商，我們持有運營甲級寫字樓 & OFFICE ZIP 自由辦公80個（含輕資產15個），運營總建築面積632萬平方米（含輕資產76萬平方米）；在北京、上海、深圳、杭州等地投資運營31家綜合性購物中心、14家星級酒店、品牌長租公寓。

我們持續探索新經濟領域、佈局產業園及物流地產，打造環境友好型綠色低碳園區。我們已於天津、合肥運營管理規模超40萬平方米的物流產業園，並通過與屬地政府和科研機構聯動構建特色服務平台持續提升園區品質。

3.1.3 其他業務

中海旗下領潮供應鏈公司依託我們40餘年精裝修建材供應鏈管理的深厚沉澱，不遺餘力地對建材供應鏈管理持續創新，通過自營模式，打造了建材行業規模最大、管理一流的B2B第三方線上交易公眾平台，建立了公開透明、優質低價、信用健全、便捷高效的建材供應鏈交易生態圈。

我們積極佈局規劃及建築設計業務。中海旗下華藝公司是國家級高新技術企業，持有「建築工程」與「城鄉規劃」雙甲級資質，是中國百強設計院之一，以專業優異的設計服務樹立了良好的行業口碑，拓展粵港澳大灣區設計市場，助力深港融合發展。

依託豐富的資源配置能力，我們積極發展康養養老產業，圍繞康養住區和康養運營，創新新中式養老生活，搭建錦年101服務體系，打造以康養機構為核心，輻射周邊社區與居家服務的產品體系。我們持續提升運營能力，積極推進資產拓展，已在濟南、天津、青島、無錫、北京等城市規劃與配建多個養老項目。在輕資產管理服務方面，我們持續拓展無錫禾嘉大廈康養綜合體項目及廈門國壽嘉園·樂境養老社區項目，向合作夥伴輸出前期策劃諮詢和設計諮詢服務。

3.2 價值體系



3.3 評級榮譽

中海堅定「四好公司」的發展路徑，憑藉卓越的產品與服務、領先的業績表現及全面公開的市場溝通，保持良好的投資級別信用評級和可持續發展績效評價，先後榮獲多項行業獎項，備受到業界認可。

截至 2023 年 12 月 31 日，主要國際及中國評級機構給予中海中國房地產行業領先的信用評級。

- 惠譽 (Fitch) A-

- 標普全球 (S&P Global) BBB+

- 聯合信用評級 AAA

在可持續管理的績效方面，我們亦獲得國際權威機構與中國境內主要 ESG 評級機構的高度認可。

- 富時 (FTSE4Good) 社會責任指數成分股 (連續 7 年)

- 恒生可持續發展企業指數系列 (連續 14 年)

- 恒生 ESG50 指數成分股 (連續 4 年)、可持續發展指數評級為 A

- 倫敦證券交易所集團 (LSEG, 前稱路孚特 Refinitiv) ESG 評分於全球 502 家房地產企業中排名第一

- 晨星 Sustainalytics 中國內地房地產企業最低風險

- 全球房地產可持續標準 (GRESB) 提升至三星水平

- 明晟 (MSCI) ESG 評級保持 BBB

- 標普全球 (S&P Global) 企業可持續發展評估 (CSA) 內地領先

- 秩鼎 AA

- 萬得 Wind ESG AA

- 商道融綠 A-

我們獲得權威財經雜誌《機構投資者》亞太區房地產「最受尊崇企業」稱號，並在六個類別評選中「最佳首席執行官」、「最佳首席財務官」、「最佳投資者關係企業」、「最佳投資者關係專業人員」、「最佳環境、社會及治理」和 2023 年新設的「最佳董事會」均躋身行業前三。



中海連續 20 年蟬聯「可持續藍籌價值企業」



中海位列 2023 房地產開發企業綜合實力 TOP500 榜首



中海位列《觀點》2023 上市企業卓越表現地產 G30+ 第一名

2023 年度主要榮譽

- ☆ 中國房地產行業領導公司品牌（連續 20 年）
- ☆ 「商界展關懷」標誌（超過 15 年）
- ☆ 觀點指數研究院十大地產行業 ESG 卓越表現（連續 3 年）
- ☆ 香港恒生大學十二屆君子企業獎（連續 2 年）
- ☆ 2023 觀點指數研究院投資價值地產企業
- ☆ 2023 觀點指數研究院影響力地產企業
- ☆ 2023 觀點指數研究院 ESG 發展影響力企業
- ☆ 2023 BCI 亞洲大獎——香港十大房地產開發商
- ☆ 「金格獎」年度卓越 IR 團隊（大市值）
- ☆ 2023 房企品牌價值行業第一，達 1,400 億元
- ☆ 2023 房地產開發企業國企綜合實力 TOP50（第一）
- ☆ 2023 房地產開發企業經營績效 TOP10（第一）
- ☆ 2023 房地產開發企業穩健經營 TOP10（第一）
- ☆ 2023 中國全裝修企業 TOP10（第一）
- ☆ 2023 中國房地產產品力優秀品牌
- ☆ 2023 卓越產品力房企
- ☆ 2023 客戶滿意度行業 TOP3
- ☆ 2023 中國典型房企服務力 TOP3
- ☆ 2023 中國房地產顧客滿意度領先品牌
- ☆ 2023 交付力領先企業
- ☆ 2023 中國房企超級交付力十強
- ☆ 2023 中國典型房企服務力 TOP50
- ☆ 2023 中國房企數字力 TOP20
- ☆ 2023 中國綠色低碳地產指數 TOP30（第一）
- ☆ 2023 中國綠色低碳地產指數國企 TOP10（第一）
- ☆ 2023 中國綠色低碳地產商業 TOP10
- ☆ 2023 中國綠色低碳地產運行 TOP10
- ☆ 2023 中國綠色低碳地產住宅 TOP10（第二）
- ☆ 2023 中國綠色低碳樓盤 TOP10
- ☆ 2023 中國海外上市公司碳排名 TOP3
- ☆ 2023 中國裝配式建築企業 TOP10
- ☆ 2023 粵港澳大灣區房地產環境、社會及企業管治傑出表現銀獎（綠色建築）
- ☆ 2023 粵港澳大灣區房地產環境、社會及企業管治傑出表現銅獎（綠色設計）
- ☆ 2023 金蜜蜂企業社會責任·中國榜——ESG 競爭力·雙碳先鋒
- ☆ 2023 鄉村振興貢獻企業獎
- ☆ 2023 中國鄉村振興示範企業
- ☆ 2023 福布斯中國 ESG 創新企業
- ☆ 2023 福布斯中國年度啟發案例
- ☆ 2023 彭博商業周刊（中文版）ESG 領先企業
- ☆ 2023 證券時報第十四屆港股上市公司投資者關係天馬獎
- ☆ 2023 「ESG 先鋒 60」年度公司治理優秀獎
- ☆ 2023 國資國企高質量發展精選案例
- ☆ 2023 可持續發展經濟導刊首批金鑰匙·SDG 領跑企業
- ☆ 2023 「財資」ESG 企業鉅金獎
- ☆ 2023 優質中國房地產企業 ESG 大獎
- ☆ 2023 香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎
- ☆ 第八屆香港企業可持續發展指數——成功者

3.4 年度速覽

好產品

我們的投入

全部主要運營業務均獲取

ISO 9001 : 2015

員工與承建商主要工程施工人員質量培訓覆蓋率

100%

綠色建築技術專利，累計（項）**99**

寫字樓新租戶簽署《COOC 中海商務綠色租賃合作計劃》覆蓋率 **100%**

好服務

不同層級營銷人員及供應商負責任營銷培訓覆蓋率 **100%**

客戶數據中心覆蓋業務所在地 **100%**

發佈《對客十條準則》

我們的價值

合約物業銷售面積（萬平方米）**1,336**

第三方質量安全綜合評估等級 B 級及以上項目佔比 **> 85%**

獲得質量安全榮譽和獎項（項）**70**

及時交付率 **100%**

綠色建築認證面積累計佔比 **74%**

客戶滿意度行業分位 **95**

銷售額 TOP20 房企滿意度 **TOP3**

維修服務滿意度行業分位 **95**

客戶數據中心滿意度 **98%**

客戶隱私相關投訴 **0**

好效益

股東應佔權益（億元）**3,730**

資產淨值（億元）**3,929**

土地儲備（萬平方米）**5,403**

竣工面積（萬平方米）**1,643**

員工成本（億元）**25**

收入（億元）**2,025**

經營溢利（億元）**405**

毛利率 **20.3%**

歸屬股東淨利潤率 **12.6%**

平均每名員工接受培訓（小時）**89**

好公民

中海總部、領潮供應鏈公司及所有商業項目均獲取 **ISO 14001**

新購地塊環境風險評估和環境影響評估覆蓋率 **100%**

承諾以 2019 年為基準，於 2030 年範圍一及範圍二單位面積碳排放強度降低 **≥ 30%**

採用綠色標準採購供應商佔比 **65%**

多個項目應用可再生能源，可再生能源試點利用率可達 **68%**

累計捐贈（億元）**> 2**

保障房建設及驗收面積累計（萬平方米）**1,369**

2018 年至今，全國各類農產品消費幫扶累計（萬元）**> 2,500**

累計捐建希望小學（所）**16**

04

責任中海 堅定發展可持續

知責於心，履責於行。中海秉持著「我們經營幸福」的使命，持正而治，為管理夯實內核；以人為本，為社會精築幸福；逐「綠」先行，為生態減負增效。我們始終肩負國企之擔當，不斷增強經濟、社會、環境綜合價值創造能力，在可持續發展浪潮裡澎湃中海強音。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》
管治架構 13

GRI 標準

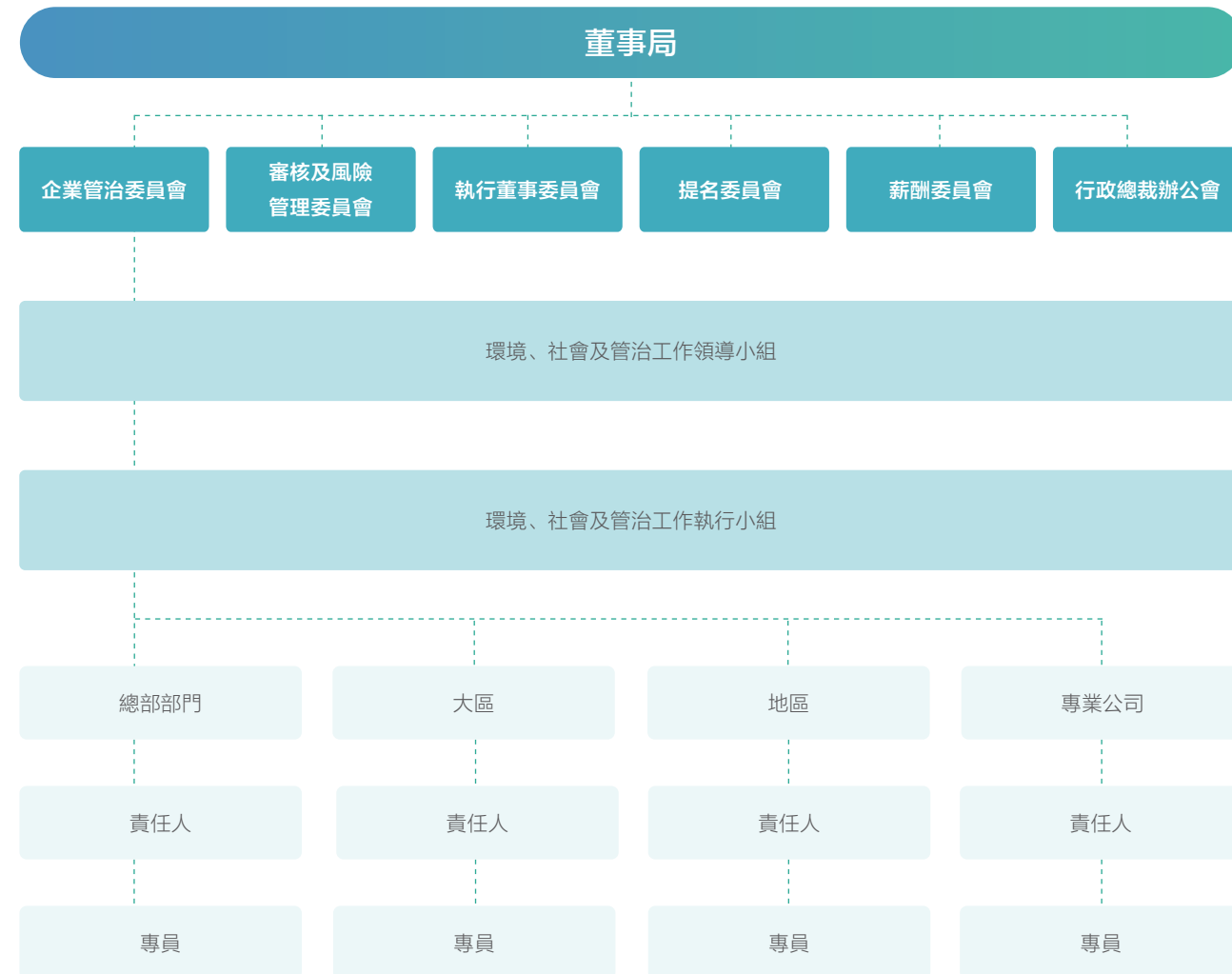
2-12, 2-13, 2-14, 2-16, 2-17, 2-18
2-22, 2-26, 2-29, 3-1, 3-2, 3-3



4.1 董事局聲明

中海致力於以健全管理架構引領優秀管理實踐，成為可持續發展堅定的先行者和踐行者。中海董事局全體負責維持有效的企業管治並監督 ESG 事宜。在董事局層面，企業管治委員會負責就 ESG 事宜訂立長期方向和策略，識別 ESG 風險，每年至少兩次檢討 ESG 目標最新進展，並審查和監督管理層的 ESG 舉措執行情況。為支持企業管治委員會的工作，我們成立了環境、社會及管治（ESG）工作領導小組與執行小組，實施《環境、社會及管治工作管理辦法》，明確界定 ESG 事宜的角色與職責和匯報機制，進一步提升管理的有效性。

中海可持續發展管理架構



董事局

- 對中海 ESG 承擔整體責任
- 評估及釐定與業務相關的 ESG 風險及機遇
- 確保設有適當和有效的 ESG 風險管理及內部監控系統，包括督導商業道德審查
- 制訂中海的 ESG 管理方針、策略、優次及目標
- 就 ESG 相關目標定期檢討中海的表現
- 審批中海 ESG 報告內的披露資料

企業管治委員會

應董事局委派：

- 就與業務相關的 ESG 風險及機遇進行研究
- 檢討 ESG 風險管理及內部監控系統的適當性和有效性
- 因應董事局制訂的 ESG 管理方針、策略、優次及目標而檢討並批准管理層的工作建議
- 就任何須採取行動或改善的事項向董事局報告，並提出建議

環境、社會及管治工作領導小組

由行政總裁擔任組長、董事局副主席及副總裁擔任副組長的跨部門組織，負責：

- 結合可持續發展目標，制定年度分項目標
- 完成 ESG 工作總預算及年度預算
- 制定 ESG 年度工作進度及行動方案
- 持續監察本集團整體的可持續運營表現及重大性議題風險
- 就特定的 ESG 課題進行研究、討論及決策
- 組織編製 ESG 報告
- 監督下級機構的 ESG 工作績效表現
- 每年審核其工作機制及職權範圍
- 就上述事宜向董事局及企業管治委員會匯報及提供建議
- 通知董事局及企業管治委員會任何可能潛在違反 ESG 相關法律法規的重大個案

環境、社會及管治執行小組

- 根據公司 ESG 管理方針和目標，制定並執行 ESG 各個層面的具體工作計劃
- 及時跟進並遵循國家政策及聯交所規則與指引對 ESG 工作的要求
- 統籌公司年度 ESG 資料與信息收集工作，完成 ESG 報告編製
- 完成境內外 ESG 評級與評獎工作，包括 ESG 參評機構選擇、評級資料填報、機構溝通以及意見內部回饋、督促改進等
- 針對客戶、股東、員工、投資機構、政府機關、社會公眾等相關利益方開展 ESG 工作溝通與宣傳
- 負責公司內部 ESG 工作宣貫與培訓
- ESG 工作領導小組授予的其他職責

4.2 可持續發展政策

為規範及促進可持續發展，中海制定一系列可持續發展政策及守則，有關政策均經中海董事局審批，並在 ESG 工作領導小組的監督下，由 ESG 工作執行小組負責協調和落實各政策。同時，我們也著重強化 ESG 違規事宜的監管機制，法律合規部持續記錄與分析該類違規事件並實施合規程序，由審計部負責針對相關事件開展內部控制和審計，確保我們的運營始終遵循 ESG 原則。

2023 年，我們共修訂了 7 項可持續發展政策及守則，並新增《社區管理政策》《稅收遵從守則》及《反腐敗行為守則》3 項重要政策，進一步明確我們的立場、闡明我們的原則及提高信息透明度。

中海可持續發展政策

分類	政策
整體政策	《可持續發展政策》
環境	《環境政策》 《可持續金融框架》 《應對氣候變化政策》
社會	《企業行為守則》 《負責任營銷守則》 《職業安全健康政策》 《僱傭權益政策》 《供應商行為守則》 《可持續採購政策》 《社區管理政策》
管治	《股東溝通政策》 《內幕信息披露政策》 《董事局成員多元化政策》 《反腐敗行為守則》 《舉報政策》 《董事及員工薪酬政策》 《稅收遵從守則》

4.3 可持續發展路徑

4.3.1 可持續發展策略

「好產品、好服務、好效益、好公民」的「四好公司」是中海的發展理念，亦是我們可持續發展策略的四個重點領域。中海承諾自覺恪守聯合國全球契約組織十項基本原則、國際勞工組織基本公約等國際原則，據此健全我們的可持續發展策略。我們致力於提升業務的發展韌性，鞏固全鏈條競爭力，增益企業品牌聲譽，在追求長期穩定收益的同時，亦為利益相關方帶來可持續的價值。

我們將 ESG 要素納入董事局、管理層和員工的績效考核與薪酬結構中，以激勵全體員工共同努力實現可持續發展和社會責任。

中海「四好公司」可持續發展策略

領域	方針	策略
好產品	堅持「過程精品、樓樓精品」，配合現代居住及工作模式，創造功能、健康及人文元素全面兼備的社區。包括： • 打造悅享空間及健康生活 • 深究客戶對高質生活的追求，將可持續元素納入產品策略定位	<ul style="list-style-type: none"> 將客戶需求充分融入建築設計及配套規劃 積極探索產品及業務創新空間 嚴謹把關供應鏈管理和施工品質
好服務	持續改善客戶滿意度，致力成為客戶關係管理的行業領先者。包括： • 踐行全周期客戶服務機制 • 為建立及維持長期信任及支持，持續分析、聆聽及積極回應客戶需求	<ul style="list-style-type: none"> 主動聆聽及積極回應客戶需求，包括項目生命周期各階段的客戶溝通、滿意度調查及部門協作 應用各類行業領先的定期預警工具、服務品質規範、指標評價標準
好效益	通過將現時社會需求和中海競爭優勢融合，積極拓展內外協作，促進中海價值創造能力，加快可持續發展的進度。包括： • 創造共享價值 • 對廣大利益相關方的長遠利益作出平衡，致力創造更公平及可持續的業界與社會	<ul style="list-style-type: none"> 完善企業管治 建立高效團隊，完善僱傭及培訓發展機制，重視員工滿意度 促進跨界合作 營造重視可持續發展的企業文化，增強合作夥伴對中海價值觀及行為標準的認同
好公民	在產品、服務及企業管理模式層面上優先考慮環境及社會利益，協助國家及社會應對可持續發展及氣候變化挑戰。包括： • 可持續建築設計及建造 • 採納以不損害環境及下一代利益的業務發展模式	<ul style="list-style-type: none"> 探討環境問題及社會發展需要，利用中海自身優勢、資源和影響力，管理全周期業務活動的環境及社會因素，積極為社區建設貢獻

4.3.2 可持續發展目標

為了推行「四好公司」可持續發展策略，我們以2019年為基準年、以2023年和2030年為目標年，訂立可持續發展目標。ESG工作領導小組於每年年初就進一步對於提升可持續管理水平與表現擬定行動建議和詳細規劃，獲取企業管治委員會的指導意見、支持與審批；每季度召開工作會議，為年內目標落實進展及年內工作成果進行檢討。

領域	聯合國 SDGs	可持續發展議題	2023年概覽
好產品 (續)	      	產品質量與安全	<p>2023年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 基於第三方質量安全綜合評估等級B級及以上項目的佔比≥85% <p>2023年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 基於第三方質量安全綜合評估等級B級及以上項目的佔比>85% <p>2023年摘要</p> <ul style="list-style-type: none"> 質量培訓覆蓋100%中海員工與承建商主要工程施工人員 旗下哈爾濱公司、華藝公司、中海科技、中建宏達、天山公司、領潮供應鏈公司及青島中海錦年康養公司等13個子公司或專業公司均獲取了質量管理體系認證證書ISO 9001:2015，覆蓋中海全部主要運營業務
		綠色建築機遇	<p>2023年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 90%新建寫字樓和購物中心項目獲得綠色建築認證 不少於1個新開發酒店項目獲得國家綠色建築二星級或以上認證 累計11個在建項目和運營項目獲得WELL認證 累計15個寫字樓項目獲LEED認證 100%寫字樓項目新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》 <p>2023年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 90%新建寫字樓和購物中心項目獲得綠色建築認證 濟南中海凱驪酒店獲得國家綠色建築二星級認證 累計11個在建項目和運營項目獲得WELL認證 累計19個項目達到LEED認證標準 100%寫字樓項目新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》

領域	聯合國 SDGs	可持續發展議題	2023年概覽
好產品 (續)	      	綠色建築機遇 (續)	<p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 95%新建寫字樓和購物中心項目獲得綠色建築認證 90%自持在運營項目獲得綠色建築認證 95%寫字樓項目客戶開設低碳帳戶 100%承建施工項目獲得屬地綠色文明工地榮譽 裝配式建築佔當年投建的城鎮新建建築比例≥50% 每兩年建設1項及以上、累計建設5項以上節能降碳示範工程 建成至少1項淨零碳建築，建築面積不少於3,000平方米 <p>2023年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 85%寫字樓項目客戶開設低碳帳戶 100%承建施工項目按屬地要求安裝揚塵監測、噪音監測，並接入政府平台，持續推進綠色文明工地實踐 <p>2023年摘要</p> <ul style="list-style-type: none"> 完成中海健康住宅體系搭建 完成中國海外大廈全過程健康精裝修試點，保障空氣品質不低於國家現行標準及中海企業標準 完成健康廚房模組研究及試點 累計636個綠色建築認證項目，佔比為65.77%；累計綠色建築認證面積約1.1億平方米，佔比為74.23%

領域 聯合國 可持續 2023 年概覽
SDGs 發展議題

好產品
(續)



可持續供應鏈

2023 年目標

- ≥ 65% 供應商以綠色標準採購
- 15% 集採建築材料開展生命周期評估 (符合 ISO 14025/14040/14044/21931 或 EN 15804)、或生命期評估環境產品聲明 (EPD) 或健康產品聲明 (HPD) (符合 ISO 14044)

2030 年目標

- ≥ 80% 供應商以綠色標準採購
- 80% 集採建築材料開展生命周期評估 (符合 ISO14025/14040/14044/21931 或 EN 15804)、或生命期評估環境產品聲明 (EPD) 或健康產品聲明 (HPD) (符合 ISO 14044) IS014025/14040/14044/21931 或 EN 15804)、或生命期評估環境產品聲明 (EPD) 或健康產品聲明 (HPD) (符合 ISO 14044)

2023 年摘要

- 舉辦 1 次綠色供應商培訓大會

2023 年進展

- 65% 供應商以綠色標準採購
- 16% 集採建築材料開展生命周期評估 (符合 ISO 14025)

領域 聯合國 可持續 2023 年概覽
SDGs 發展議題

好服務



客戶權益

2023 年目標

- 住宅項目銷售案場客戶滿意度 ≥ 90 分
- 住宅項目客戶滿意度 ≥ 70 分 (於年內提高該目標)
- 住宅項目供應商 (含承建商) 客戶滿意度保持行業領先
- 公寓項目客戶滿意度 ≥ 80%
- 寫字樓項目客戶滿意度 ≥ 88%
- 購物中心項目客戶滿意度 ≥ 80%
- 自持在運營項目客戶報事 30 分鐘回應率 ≥ 95%

2030 年目標

- 客戶報事便捷性、回應效率、處理效率、處理效果、快速理賠持續保持行業領先

2023 年摘要

- 負責任營銷培訓覆蓋 100% 中海不同層級營銷人員及供應商

2023 年進展

- 住宅項目客戶滿意度 90 分, 達行業 95 分位
- 公寓項目客戶滿意度 80%
- 寫字樓項目客戶滿意度 90%
- 購物中心項目客戶滿意度 93%
- 自持在運營項目客戶報事 30 分鐘回應率 98%

領域 聯合國 可持續 2023 年概覽
SDGs 發展議題

好效益



商業道德與反貪腐

2023 年摘要

- 100% 本公司及其附屬公司、聯營公司及合營公司的中海員工簽署《廉潔從業承諾書》
- 100% 合作單位（包括承建商及其他供應商）簽署《廉潔協議書》並接受企業信用及誠信記錄檢視
- 100% 本公司及其附屬公司、聯營公司及合營公司員工接受反貪腐培訓

職業健康與安全

2030 年目標

中海員工和主要承建商員工：

- 0 工傷個案
- 0 因工死亡個案
- 重傷及以上事故發生率 ≤ 0.0035 / 億元營收
- 較大及以上等級安全生產事故發生率為 0
- 輕傷事故 < 1%
- 因工傷損失的工作日數 < 50

2023 年進展

中海員工：

- 0 工傷個案
- 0 因工死亡個案
- 中海在建項目承建商勞工：
- 0 工傷個案
- 1 宗因工死亡個案

2023 年摘要

- 安全生產培訓 100% 覆蓋承建商及施工人員
- 領潮供應鏈公司、中海科技、中建宏達、成都地區公司等多個子公司或運營地已獲得 ISO 45001 職業健康安全體系認證，認證範圍覆蓋房地產開發、建築工程等其他工程施工總承包、建築材料的設計、生產、銷售環節等

培訓與發展

2023 年摘要

- 開展 1,389 場培訓活動，覆蓋 100% 員工，53,067 人次參與培訓，培訓總時長 325,028 小時，人均培訓 89 小時

多元平等與包容

2030 年目標

- 員工男女比例 $\leq 2.8:1$
- 新聘員工男女比例趨近 2:1
- 員工滿意度得分 84 分
- 員工敬業度得分 92 分

2023 年進展

- 員工男女比例 2.6:1
- 員工滿意度得分 84 分
- 員工敬業度得分 92 分

領域 聯合國 可持續 2023 年概覽
SDGs 發展議題

好公民



社區共建

2023 年目標

- 累計落成保障性房屋項目建築面積達 500 萬平方米

2030 年目標

- 100% 運營購物中心項目設立母嬰室
- 80% 新建酒店項目設立母嬰室
- 累計為 5,000 戶家庭提供康養服務
- 創新項目可持續生活社區推廣工作覆蓋 20,000 戶家庭

2023 年進展

- 保障房建設及驗收面積累計 1,369 萬平方米
- 100% 運營購物中心項目設立母嬰室
- 80% 新建酒店項目設立母嬰室
- 累計為超過 3,000 戶家庭提供康養服務
- 創新項目可持續生活社區推廣工作累計覆蓋超過 16,000 戶

2023 年摘要

- 推動鄉村振興工作，回應國家關於鄉村振興定點幫扶的有關要求和任務指引，持續助力甘肅三縣鄉村振興，重點聚焦卓尼縣，甄選當地優質黑木耳打造特色農產品品牌，並推廣至全國
- 積極推進北京石景山區、濟南曆城區、深圳龍崗區、上海紅旗村等城市更新改造項目
- 北京北辛安項目、上海建國東路項目、北京中信城項目等城市更新項目，均採用保留當地歷史文化的設計方案

應對氣候變化

2023 年摘要

- 就指定氣候風險和兩種情景（RCP8.5 和 RCP4.5）假設，按八個城市組別進行氣候風險暴露評估，並就 24 個具有代表性的建築物提出氣候適應措施，完成氣候變化情景分析

領域 聯合國 可持續 2023 年概覽
SDGs 發展議題

好公民
(續)



能源管理

2030 年目標

- 運營建築物可再生能源消耗量佔比達 3%
- 60% 新拿地物業開發項目在當地條件允許的情況下設計採用太陽能、空氣能等可再生能源

2023 年進展

- 北京中海金融中心選試點地源熱泵系統，可再生能源利用率達到 68%
- 58% 新拿地物業開發項目在當地條件允許的情況設計採用太陽能、空氣能等可再生能源

生物多樣性

2030 年目標

- 100% 項目土地在獲取前進行地塊風險排查
- 100% 項目土地具備供應商(含承建商)環境影響評估報告

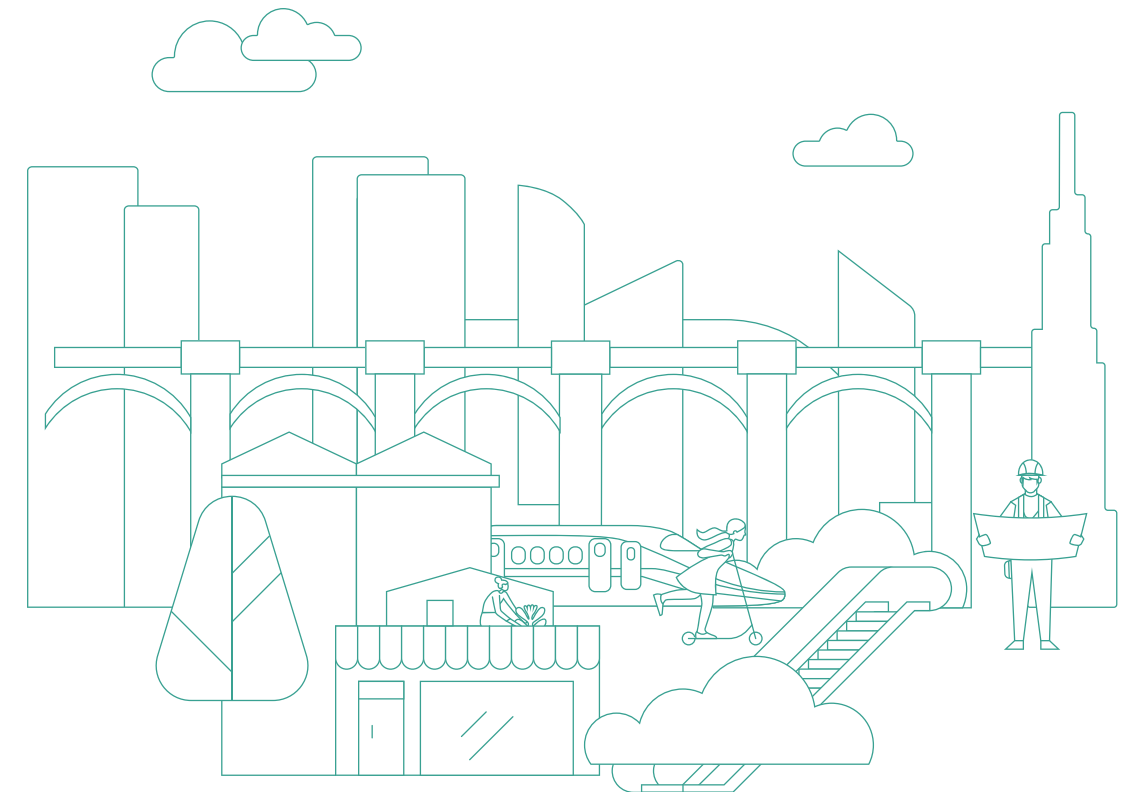
2023 年進展

- 100% 項目土地在獲取前進行地塊風險排查
- 100% 公開市場獲取的項目土地具備供應商(含承建商)環境影響評估報告

4.3.3 可持續發展培訓

為高品質推進可持續發展目標的實現，我們結合日常業務活動積極開展安全培訓、品質培訓、反貪培訓等一系列可持續發展培訓和宣貫活動，有意識將 ESG 理念貫穿於業務發展的日常活動。

2023 年，我們通過專題、宣傳及座談形式，共組織 15 場覆蓋全業務線以及地區公司 ESG 專員培訓，參與人次超過 1,143，培訓總時長 1,166 小時。



4.4 利益相關方溝通

中海根據業務運營所受或所產生的影響，識別內部與外部利益相關方群體，並將其期望作為制定 ESG 發展戰略的重要考慮，通過內外部多樣化、常態化的對話機制，全面收集並了解利益相關方的觀點，積極回應訴求，實現與各方的良性互動，同時評估自身決策影響，及時調整戰略方向，促進 ESG 工作的落實。

中海致力於持續完善利益相關方的參與機制，通過定期審視、積極溝通和有效改進，確保他們的聲音和利益在我們的決策中得到充分反映和保障，共同推動公司的可持續發展。我們界定了以下關鍵利益相關方類別及其主要關注內容，並於年內積極通過各種渠道開展溝通。



利益相關方

關注內容

主要溝通渠道

員工

多元平等與包容
僱傭實踐
職業健康與安全
培訓與發展

- 員工滿意度調查
- 員工座談會及例會
- 總經理 / 總裁午餐會
- 董事長信箱
- 領導人員務虛會
- 工會活動
- 員工聯誼會活動
- OA 內網系統
- 《中國海外》雜誌

勞工

職業健康與安全
僱傭實踐
勞工權益

- 項目安全評估及培訓
- 「安全文明生產月」活動
- 「致合作夥伴的倡議書」及其他日常通信渠道

客戶

信息安全
產品品質與安全
客戶權益
負責任營銷

- 客戶滿意度調查
- 「敲門計劃」訪談
- 「中海會」客戶平台、客戶服務熱線和信箱
- CRM 系統及客戶 APP
- 官方微信公眾號
- 學校家長會
- 大堂電子屏
- 電梯 LED 屏

利益相關方

關注內容

主要溝通渠道

合作夥伴

商業道德與反貪腐
可持續供應鏈

- 項目會議
- 供應商培訓
- 「集採交流月」活動
- 集採供應商大會
- 承建商大會

政府

守法合規
依法納稅
新型城鎮化發展

- 參與政府項目
- 會議及面談
- 項目實地參觀

股東 / 投資者

信息透明
投資回報
權益保障
商業道德與反貪腐
合規運營
風險管理

- 業績發佈會
- 路演
- 投資者及分析員會議
- 公司訪問
- 項目實地參觀
- 香港聯交所網站
- 投資者關係專頁
- 股東周年大會

社區及媒體

社會公益
社區共建

- 「海惠萬家」幫扶計劃
- 希望小學捐建及探訪
- 員工義務活動
- 官方微信公眾號
- 公司網站新聞中心

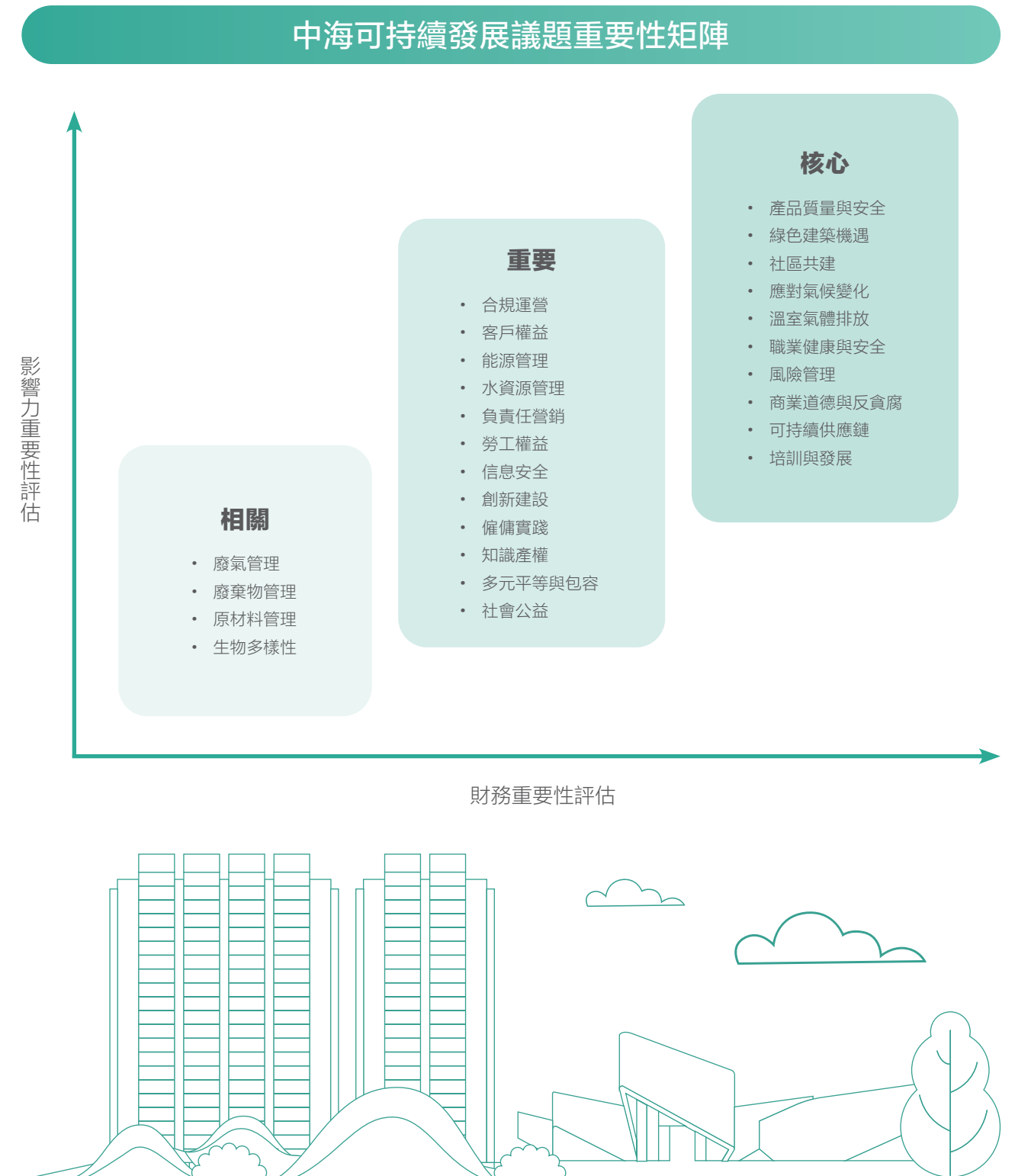
4.5 重要性評估

中海深入了解並緊貼社會、經濟和環境的變化趨勢，定期分析及評估重大可持續發展議題，融入中海企業風險管理程序之中，確保我們的政策能有效應對變局並保持高韌性。

本年度，我們委任了獨立顧問進行行業分析，同時通過問卷調查、ESG 小組會議等多種方式與內外部利益相關方展開調研，並採用了影響力與財務重要性的雙重重要性評估方法，以重新檢視中海在各項可持續發展議題方面的政策和表現對於經濟、環境、社會和管治的影響，以及後者對於中海財務的影響，以構成本報告內容的輕重先後。具體評估步驟如下：



中海 2023 年度 ESG 重要性評估過程結果經中海董事局及高級管理層審議通過，且經第三方專業鑒證。經評估，如下各議題對中海的業務運營成本、收入及風險均有不同程度的影響。



05

良治中海 合規管理提效能

堅持長期主義是中國海外發展的底色。在追求經濟效益和業務發展的同時，中海始終將良好治理視作經營與發展之道，在追求業績增長的同時務求建立健全風險可控之體系、營造廉潔自律之風氣、強化誠信建設之根本，以樹立良好的企業形象，為內外各方創造長期可持續的價值。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》

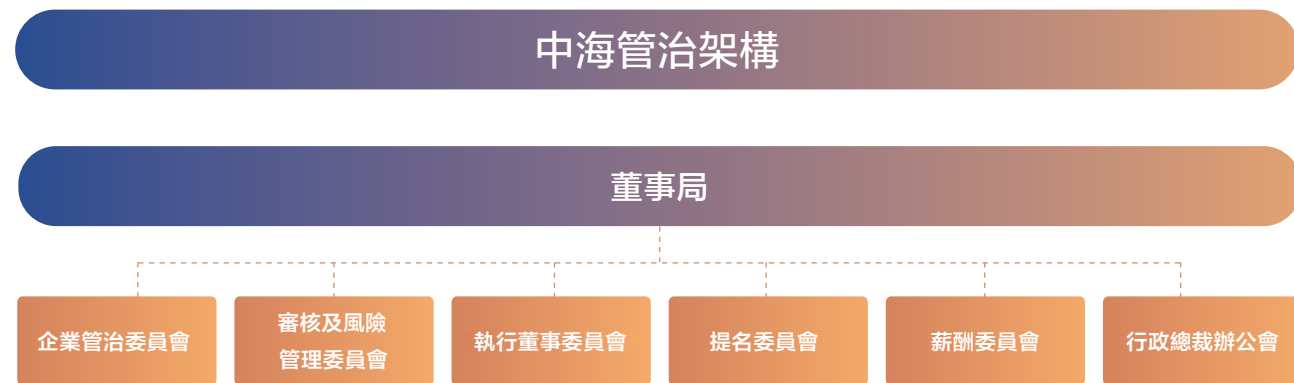
GD-B1, KPI-B1.1, GD-B6, KPI-B6.3, KPI-B6.5
GD-B7, KPI-B7.1, KPI-B7.2, KPI-B7.3

GRI 標準

2-9, 2-10, 2-20, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3
205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 405-1

5.1 企業管治

中海董事局負責集團整體戰略領導和管理，以本公司及其股東最佳利益為原則，審議批准經營策略、預算、重大投資及收購合併等事項，特定職責授權予五個董事局委員會：執行董事委員會、審核及風險管理委員會、企業管治委員會、提名委員會及薪酬委員會，負責內部監督和管控。顏建國先生擔任本公司主席兼執行董事，擁有約三十四年建築企業、房地產企業投資及物業管理經驗。



我們根據行業薪酬水平、經營業績、董事職責及履職情況，確定每位董事的酬金。

5.1.1 董事局多元化

多元化的董事局組成能為決策過程帶來更全面的思維與觀點，提升企業的管治效能。我們已制定《董事局成員多元化政策》，在甄選董事人選時將性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期等一系列多元化維度作為考量基準。

根據中海公司章程，董事中三分之一須在股東周年大會上輪流退任並重新獲股東選任方可連任，每位董事亦須每三年輪流退任一次。新委任董事須在緊接其委任後召開的股東周年大會上重新獲股東選任。非執行董事（包括其他所有董事）根據服務合約或委任函並無指定任期，但亦須每三年輪流退任一次及重新選任。我們密切跟蹤董事局的多元化指標，提名委員會將從廣泛及多元化的背景物色、提名並審核董事候選人及其任職資格，向並對最後名單的候選人進行盡職調查。

截至 2023 年 12 月 31 日，我們共有 9 名董事，其中 1 名為女性董事；3 名董事為 50 歲及以下人士，6 名董事為 50 歲以上人士；各董事分別來自房地產、法律、保險、科技、金融等多個領域專業背景。

5.1.2 董事局評審

中海董事局了解對其績效進行定期評審以確保有效性的重要性和益處。由 2022 年起，董事局已採納結構化程序，每兩年對董事局及各董事局委員會的表現進行一次評審，包括其董事角色、責任、技能和組成、董事局及其委員會會議的舉行、信息提供、文化和董事局行為以及需要改進的地方。2023 年評審結果表明，董事局及其委員會持續有效運作，而各委員會已履行職責範圍內的職責，總體評級涵蓋「有效」到「非常有效」。

5.2 風險管理及內部監控

中海為有效管理員工相關風險，實施了全面的風險管理機制。在新員工入職時，我們會進行風險管理的相關培訓，並在其入職後強化培訓效果。此外，我們還設立了舉報機制，以便員工能夠及時報告和識別潛在風險。通過這些措施，我們致力於提高員工的風險意識和應對能力，確保我們的穩健運營。



5.2.1 風險管理體系

中海以防控結合、動態管理的理念對企業風險進行全面管理，建立企業風險管理體系，設有四級組成的風險管理架構，持續開展各板塊風險評估及內部監控工作。

中海風險管理組織架構



中海董事局負責風險管理事宜的最高決策和監督，全面發揮「定戰略、作決策、防風險」職能，並將相關職權授予審核及風險管理委員會以落實風險管理及內部監控系統的監管。

我們設合規與風險管理委員會，由行政總裁任主任，由法律合規部作為秘書部門，牽頭相關事宜的管理。

鞏固董事局風險管理能力

專業背景

審核及風險管理委員會由3名獨立非執行董事組成，其具備企業管理、企業戰略與風險、金融界背景、經濟界背景、法律界背景的資深資歷，確保可以有效應對現有及新興的風險與機遇。

風險管理培訓

本公司向每名新委任的董事提供有關其作為董事的職責培訓材料，尤其是風險管理及ESG方面的職責。所有董事需每年參與持續專業發展，各董事每年向本公司提交其培訓記錄，包括參加研討會和講座、在研討會上作演講以及閱讀有關董事職務及責任的參考數據。

中海董事局風險管理能力

2023年，中海更新《風險管理辦法》，明確將包括氣候變化風險在內的ESG風險納入本公司風險管理框架，並將氣候風險、轉型風險納入年度重大風險評估體系，通過設立風險指標實現對ESG風險的監督和管理，並持續完善風險管理「三道防線」以保障風險管理有效性。我們將ESG風險視作本公司的其中一項重要策略、規劃及定位風險，並由各部門針對業務管理、披露合規及市場評級進行更詳細、嚴謹的風險評估，以確保制定有效風險控制措施。本年度，我們已識別的ESG相關風險包括政策風險、運營風險、履約風險與群訴風險等，並通過跨部門應對措施的實施確保整體風險控制在本公司生產經營可接受水平。

中海風險管理架構

董事局	董事局全面負責建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統
審核及風險管理委員會	審核及風險管理委員會獲董事局授權在董事局層面監督風險管理及內部監控系統
第三道防線	審計部協助審核及風險管理委員會評估風險管理及內部監控系統
第二道防線	合規與風險管理委員會由行政總裁擔任主席並由高級管理人員組成，法律合規部為重大風險管控小組的歸口管理部門
第一道防線	業務單位和職能部門充當風險所有者

有關本公司風險管理的更多細節，詳見本公司《2023年年報》。

5.2.2 內部監控

我們建立了內部監控系統，明確了決策、執行、監督等職責和許可權，形成科學分工和制衡機制，保障合規性和財務報告真實性，提升經營效率。同時，我們實施全面預算管理，規範預算編製、審定、執行，並運用信息技術加強內部監控，建立與經營相適應的信息系統。審計部負責對中海、中海附屬公司及共同控制實體進行內部審計，並協助審核及風險管理委員會和董事局進行風險管理和內部監控的獨立審查，持續監督內部監控有效性，監督管理層制定及實施改進計劃。

有關本公司內部監控的更多細節，詳見本公司《2023 年年報》。

5.2.3 合規經營

合規經營始終是中海持續健康發展、踐行長期主義的基石，我們秉持守正行穩的合規理念，不斷健全合規管理體系。我們通過構建合規架構、健全制度建設與法規指引，齊抓內部行為規範與文化教育，持續保持合規經營的高品質發展。我們持續開展項目及專項風險檢查，對於識別出的直接運營及業務合作夥伴的合規風險，積極制定了相應的風險控制措施，旨在降低風險的發生概率和影響程度，以確保合規運營。

在制度建設方面，2023 年我們完成《合規管理辦法》的編製發佈，明確合規管理組織架構，進一步築牢風險合規管理「三道防線」，作為合規管理的基本制度為中海合規管理體系夯實基礎。

在外部遵循方面，作為合規管理的重要依據，我們內部梳理主要適用法律法規清單，並借助第三方數據庫，收錄了各項相關業務的主要法律法規，在合規文化建設方面，我們強調「合規從高層做起」，由中海高層帶頭簽署《合規承諾書》，發揮中海高層的領導與示範作用。此外，我們通過「合規中海主題宣傳季」品牌文化活動，組織中海全部運營地開展合規知識競賽活動，形成合規價值觀的常態化建設。



2023 年，中海員工簽署《合規承諾書》**3,651** 份，覆蓋率 **100%**。

5.2.4 廉潔立企

中海致力於培育高標準、兼具商業道德與廉潔誠信的管理文化，持續通過守則、協議、政策制度及培訓等，指導並規範董事成員、各級員工和合作夥伴的商業行為，為我們的長期穩定發展提供堅實保障。

行為守則

為全面規範商業業務往來，中海已制定並公開《企業行為守則》與《供應商行為守則》等制度，將其作為規範員工與供應商遵守本公司準則的準繩。兩項制度對多個商業道德行為均作了明確的規範和要求，並根據複雜的業務環境的要求在本年度完成更新，進一步提升企業管理規範。2023 年，我們未發生或發現違反中海行為準則的事件。

《企業行為守則》

《供應商行為守則》

適用範圍

所有運營地全體員工

所有業務所在地的全體合作單位

行為規範內容

- 反貪腐
- 利益衝突
- 維護公平競爭
- 公平營銷
- 內幕資料
- 網絡安全
- 數據保護與隱私
- 知識產權保障
- 環境、健康和安全
- 反歧視、平等機會與多元化
- 僱傭及勞工權益
- 舉報及申訴

- 道德操守
- 僱傭合同、工時及薪酬
- 禁止強迫勞工，禁止僱傭童工
- 平等機會及勞工權益
- 職業健康及安全
- 產品的環保及安全規格
- 經營過程的環境管理
- 信息披露與核查
- 倡導與管理
- 環境、社會及管治報告

為確保我們運營的道德性和公正性，《企業行為守則》涵蓋利益衝突規範。這一內容不僅明確了員工在處理中海事務時應遵循的原則，還通過一系列措施和流程，有效預防和解決潛在的利益衝突。我們鼓勵員工主動報告可能存在的利益衝突，並定期進行風險評估和內部監控，以確保政策的執行效果。在出現利益衝突時，我們會迅速、公正地進行調查和處理，確保中海的長期利益和聲譽不受損害。

利益衝突培訓是中海維護道德和公正運營的關鍵環節。通過精心設計的培訓課程，我們致力於提升員工對利益衝突的認識，強化道德意識，並教授如何在實際工作中避免和解決潛在的利益衝突。2023年，我們未發生任何利益衝突相關違規事件。



2023年，開展**66**場利益衝突培訓，課程總時長**99**小時，總計**3,651**名中海員工接受培訓，覆蓋率**100%**。

此外，我們實施一整套嚴格的行為規範，其中，《員工職業行為規範》的業務交往規範對員工如何謝絕、披露或上報合作單位提供的宴請、娛樂活動、傭金、回扣、酬金、饋贈等事宜作出了詳細指引。

反腐倡廉

中海全力加強正風肅紀、反腐懲貪，通過制度建設、組織管理、責任管理等一系列舉措，不斷完善自身以及合作方的廉政建設機制，落實一系列的防範貪腐工作。為監察和評估附屬公司防範貪腐的表現，中海設立工作自查、年度述職及員工滿意度調查等措施，並定期評估業務的貪腐風險。

我們嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》等相關法律法規，已制定適用於全體員工及業務活動的《反腐敗政策》《反腐敗行為守則》等制度，明確反貪腐、反賄賂、反洗錢工作在預防、控制及反饋等環節的具體要求。相關政策包括但不限於：

- ▶ 《反腐敗政策》概述了中海的原則和行為準則，以及與反貪污、利益衝突、信息保密、反不當競爭行為、反歧視和其他違規行為有關的要求，並明確任何可疑或實際個案的舉報渠道。
- ▶ 《廉政建設責任制管理辦法》界定了管理層推動職責分級、廉潔考核等管理責任。
- ▶ 《紀檢監察案件處置工作辦法》界定了中海貪腐舉報、調查和處理的標準。
- ▶ 《廉政談話管理辦法》明確了行政總裁與新上任領導人員需要參與職前談話，使其了解職權行使及廉潔從業要求。

為確保反貪污政策的有效實施，我們已制定並公開了全面的內部管理體系與流程。該體系涵蓋了舉報機制、定期風險評估與內部監控、定期培訓、明確責任劃分以及操作指南等關鍵要素。本公司審計部制定了中海三年一覆蓋的審計政策，確保所有子公司均接受了道德標準和反貪污政策審查，審計涵蓋所有業務條線，以確保商業道德和反貪腐政策在我們的各業務條線的深入貫徹和有效執行。在出現貪污事件時，我們及時與多方利益相關者溝通，包括客戶、員工、投資者、監管機構、供應商和工會等，確保信息的透明和及時處理。

為加強董事局層面清廉建設，我們將督導道德審查納入董事職責，由企業管治委員會進行管理，並且每年開展董事反貪腐專項培訓。2023年11月，我們與香港廉政公署合作，為員工和執行董事提供「廉政公署防貪及誠信培訓」，進一步促進中海清正廉潔風氣之樹立。



2023年，針對中海董事開展的反貪腐培訓：

平均每位董事接受**7**節反貪腐培訓課程、**4.7**場次及**14.3**小時反貪腐培訓。



2023年，針對全體中海員工開展的反貪腐培訓：

- 包含**59**門課程；
- 共計**418**場；
- 共計**3,651**人接受反貪腐培訓，覆蓋率**100%**。

為強化個人意識，我們日常發佈廉潔提醒、組織開展廉潔教育與警示培訓、簽署《廉潔從業責任書》等，且將反貪腐要求納入員工績效考核。



2023年，**100%**本公司及其附屬公司、聯營公司及合營公司的中海員工簽署《廉潔從業責任書》。

「理、法、制、情、宣」為中海廉潔文化品牌的五大要素。本年度，我們組織各附屬公司開展題為「清風領潮·廉動中海」紀律規矩專項系列宣教工作，包括完善《中國海外發展風險地圖和崗位風險手冊》等宣教產品、組織紀律教育培訓、開展主題談話、進行專項整改、實施違規責任追究及組織年度全員專項評測，大大加深附屬公司對反貪腐的認識。

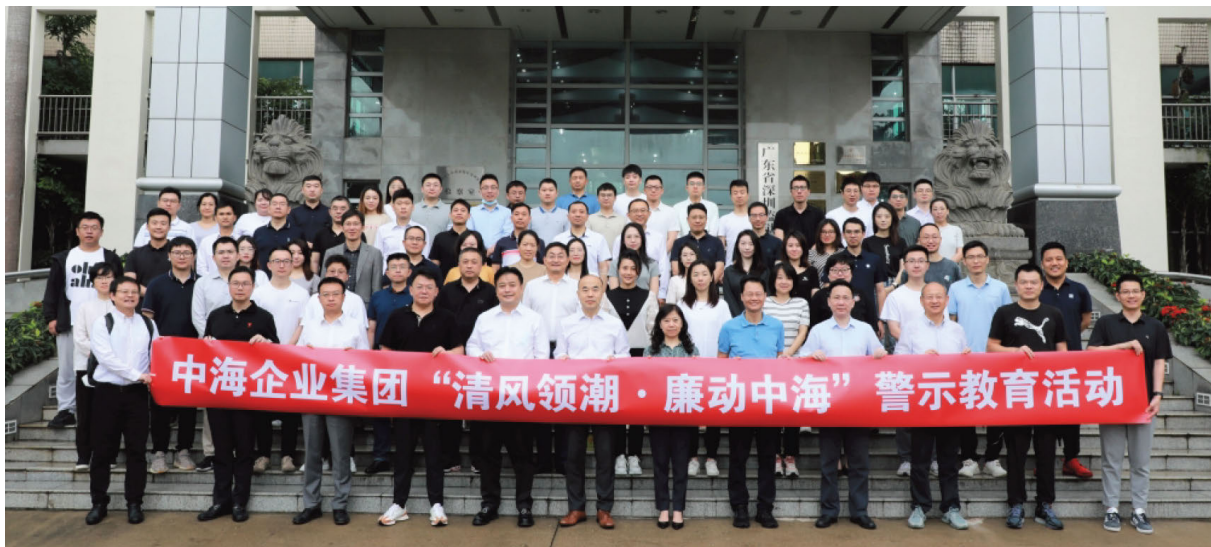


2023年：

中海總部及地區公司組織各類廉潔建設活動 **600** 餘場，覆蓋 **100%** 員工；
「清風領潮·廉動中海」系列活動共開展 **446** 場，覆蓋 **53,440** 人次。

深圳監獄警示教育活動

2023年9月1日，我們組織中海總部員工，赴深圳監獄開展了警示教育活動。活動現場，監獄幹警帶領總部員工有序參觀了監區、飯堂、活動室及監舍等服刑人員的生活場所。宣傳幹警的現場授課給在場的每一名員工敲響了拒腐防變的警鐘。



中海赴深圳監獄開展警示教育活動

針對供應鏈廉潔建設，對內我們建立公平公正的招標採購管理流程，定期對所有員工開展陽光供應鏈培訓，報告期內組織採購崗位員工參與「監獄參觀學習警示」教育培訓活動。對外除要求所有供應商遵守《供應商行為守則》外，我們亦與其簽署合作合同內的《廉潔協議書》，以法律約束力明確對於違反協議的合作單位予以警告、罰款、取消投標資格與合作關係等處置方式。



2023年，**100%** 合作單位（包括承建商及其他供應商）簽署《供應商行為守則》和《廉潔協議書》並接受企業信用及誠信記錄檢視。

為確保供應商遵守我們的廉潔要求，商業道德評估被納入供應商年度綜合考評，直接影響供應商的評估定級結果。我們每年持續對供應商組織商業道德培訓，今年開展了涉及廉潔、反腐、反賄賂等議題的培訓，強調我們的道德要求。同時，中海通過一年一評估、三年一審查的頻率，實施對供應商的監督，包括：

- ▶ 每年度進行至少1次評估評級，對其配合、商務、進度、品質、交付及維保情況進行整體評價，並給出履約評級；
- ▶ 制定供應商商業道德（反腐、反賄賂和廉潔）標準審核要求和流程，每三年對各業務及合作量大的材料供應商進行定期審查，並由董事局督導道德審查。

中海合作廉潔目標



2023年起，每年對所有供應商（含承建商）進行至少 **5** 小時反貪腐培訓

為確保反貪污政策的有效性和持續改進，我們定期評審反貪污審計行動和計劃，深入剖析執行過程中的問題和不足，從而精準識別出需要改進的環節。如2023年，本公司審計部為了更好的規範員工從業行為，樹立廉潔從業的良好風氣，在原有制度體系的基礎上，專項制定了《反腐敗行為守則》，明確了腐敗行為的定義、規範、相關處理原則及方式等，新增了關於政治捐獻和反洗錢的相關條例。這種定期評審不僅有助於鞏固現有成果，有助於推動反貪污工作的不斷完善和優化。

2023年，我們未識別出重大貪污風險，未發生對我們或我們的員工提出的貪污訴訟案件，亦未存在洗錢或內幕交易違規事件。



舉報保護

中海已制定《舉報政策》，列明投訴舉報方式、受理方式、調查程序、處理保護條款，允許員工及與業務有往來者（包括但不限於客戶、供應商及業務夥伴）可以匿名方式向審核及風險管理委員會提出舞弊、貪腐等不當事宜的關注。為便於提出舉報和異議，我們開設了來信、來電、來訪、網絡等多種舉報途徑，且對外公開。

受理電話：0755-828266-79

電子郵箱：jbcohl@cohl.com

通信地址：深圳市南山區粵海創業路 1688 號中國海外大廈 22 樓

接訪部門：監察部、人力資源部

我們亦已制定《投訴舉報管理辦法》《監察工作制度》《紀檢監察案件處置工作辦法》等工作方法，界定了中海貪腐舉報、調查和處理的標準。對此，我們設立信息處理及調查守則，規定由不少於兩人組成調查組，由監察部開展公平和獨立地調查與跟進，由審計部負責分析及提出建議，並向實名舉報人跟進交代調查情況和結果。

我們承諾保障調查獨立性，並高度保密調查資料，充分保護舉報人、證人或監察人員的權益。我們鼓勵員工及有業務往來的供應商、客戶或其他第三方舉報揭發腐敗行為，並開通以當地語言提供支持的 7 天 24 小時獨立舉報熱線，對匿名的舉報書信及材料，不鑒定筆跡，舉報材料保密。若因私人恩怨而進行報復，或者舉報人、證人作出非事實的陳述和舉報的個案，我們均訂立針對性處罰規定，保障各方權益。若相關案件查明屬實，視嚴重程度，我們將對違規者予以解僱等處理措施。

反舞弊聯盟

中海積極響應行業協會對於反舞弊的倡議，已參與企業反舞弊聯盟等民間廉潔組織平台，共建廉潔共贏合作環境。

企業反舞弊聯盟成員涵蓋 500 餘家中國領先企業，涵蓋多類行業，包括房地產、零售、電商、金融保險等。2023 年 3 月，我們參與反舞弊聯盟舉辦的系列學習活動，包括聯盟組織的「國際反腐日」主題月及研討會；會上，各優秀企業代表就審計職能定位、助力賦能、降本增效等方面進行討論，共議企業經營業務與商業道德共進。

5.3 信息安全與業務連續性

中海嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》和《中華人民共和國個人信息保護法》等法律法規要求，制定並實施《中國海外發展信息安全管理辦法》等制度，建立完善的安全信息管理系統。

2023 年，我們未發生用戶隱私數據泄露、丟失或信息系統被非法訪問、攻擊等重大信息安全事件，全年系統無故障率近 100%。

5.3.1 信息安全管理體系

中海網絡安全和信息化委員會負責制定我們的信息安全方針、策略、規劃，推進及落實信息安全規劃、制度、流程，並負責監督我們內部的網絡安全事務。網絡安全和信息化委員會主任由行政總裁擔任，該委員會至少每半年一次內部信息安全審核，每年一次外部信息安全審核；數字科技部承擔規劃和管理職能，中海科技承擔具體的研發、運維支撐職能，二者協同業務系統相關負責部門根據外部審計報告反映的問題進行整改，並將結果報送信息化委員會。

中海信息安全管理架構

網絡安全及信息化委員會

數字科技部

中海科技

業務系統負責部門

本年度，中海旗下中海科技已獲得信息安全管理體系認證 ISO 27001 和 ISO 20000 認證且持證有效，獲國家網絡安全等級保護二級測評，以及國家網絡安全等級保護三級的備案和測評工作。

中海信息安全管理相關認證



5.3.2 信息安全保障

2023年，中海對有關信息安全以及業務連續性的政策和目標進行審閱，加大對於數據安全的投入，並在制度與體系建設、安全能力建設、內部安全治理、安全意識深化等方面開展重點工作，確保各項安全性原則與目標有效落地，提升我們的信息與隱私保護水平。

中海業務連續性目標



穩定性目標為 **99.9%** 覆蓋基礎設施和業務系統

我們主要通過年度風險評估、本地和異地數據備份策略以及維護數據中心管理信息安全事宜，保障業務連續性：

中海信息安全管理措施

信息資產安全

對互聯網側的暴露的服務、端口、頁面等 IT 屬性信息做全面檢查梳理，全部 41 個外網域名、約 600 個暴露面資產已列入監控清單。

內網資產安全檢查

基於部署的主機安全設備，對內網資產 3,100 餘個服務器等設備進行安全巡查，對 1,000 餘漏洞發現的安全問題完成閉環修復。

設備安全

完成 33 個安全設備盤點，並進行策略優化。

日常漏掃

開展漏洞掃描，對暴露面開展監測和修復。

滲透測試

對重點系統進行滲透測試，已完成 53 個系統測試，測試過程中累計發現 61 個安全問題，均已全部修復。

安全應急

實施信息安全事件應急響應處理組織體系，並對網絡安全事件進行分類、分級的高效響應。

安全演練

每半年進行一次網絡切換、負載切換演練。

信息事件上報

設置信息安全上報郵箱 sec@cohl.com，收集各類信息安全事件。

我們注重開展信息安全培訓，旨在引導各級員工和各業務線加強安全防範意識和業務規範，為進一步構築網絡安全重要保護屏障打下良好基礎。本年度，我們順利完成了網絡安全的全員培訓，同時，面向中海各境外機構以及信息化、人力、財務、法律等部門開展「數據出境安全培訓」等一系列信息安全意識培訓。此外，2023年9月，我們開展「釣魚郵件」專項演練活動，有效識別出安全意識相對薄弱的業務部門及子公司，成功引起員工對信息安全的重視，提高了全體員工郵件安全防範意識。



中海數據安全培訓海報



中海網絡安全意識培訓海報

2023年8月，為歷練預測、檢測和響應網絡攻擊實操、增強網絡安全性，從而進一步提升網絡安全意識和應急能力，我們參加由國家公安部統一組織的全國信息安全攻防演練行動。本次演習我們基本完成預定目標，攔截惡意IP位址9,301個、輸出安全事件1,248個、發現安全性漏洞13個，修復系統漏洞12個等，表現優異。

未來，我們將進一步做好網絡信息安全保障工作，全面提升網絡信息安全保障團隊應急處置技術水平。

5.4 知識產權保護

中海嚴格遵守《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》和《中華人民共和國侵權責任法》等與知識產權相關的法律法規，制定並執行《知識產權管理辦法》和《商標管理工作指引》等專項制度，為本公司技術研發、商標註冊、業務活動、附屬公司及業務夥伴日常合作等提供保障。



截至報告期末，我們持有各類知識產權共計 **1,296** 件，包括註冊商標總量 **737** 件、專利 **423** 件及著作權 **136** 件；其中，綠色建築技術專利 **99** 件。

我們的知識產權相關事宜由法律合規部歸口管理，並定期組織知識產權培訓以及社區普法宣傳活動，以促進知識產權保護意識的普及。



2023年4月，以「世界知識產權日」為契機，中海積極走入社區進行知識產權普法，前往深圳中海華庭社區開展世界知識產權日普法活動，助力提升基層法律意識。



2023年，中海開展「房地產企業知識產權管理和保護」「知識產權訴訟的痛點、挑戰與策略」「地產類不正當競爭糾紛實務交流 - 以企業字號為視角」等主題的一系列知識產權普法培訓，共計 2,316 人參與，持續提升中海法律及業務人員的知識產權的法治意識，傳遞學法知法守法的正確價值導向。



知識產權走進社區活動



06

環保中海 綠色發展煥新居

中海認真貫徹並落實國家生態文明建設要求，秉持以人為本的綠色發展理念，持續探索綠色運營新模式，傾力打造環境友好型企業，大力推動城市低碳發展，並積極投身全球氣候治理。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》

GD-A1, KPI-A1.5, KPI-A1.6, GD-A2, KPI-A2.3, KPI-A2.4, GD-A3, KPI-A3.1, GD-A4, KPI-A4.1, B5.3

GRI 標準

3-3, 201-2, 302-4, 302-5, 303-1, 303-2, 306-1, 306-2, 308-2

6.1 健全環境管理政策與體系

中海將綠色發展理念融入日常運營，不斷規範環境管理制度、流程，完善環境管理體系，並設立清晰的環境管理目標，為企業的可持續、高質量發展奠定基礎。

我們積極開展環境生態治理工作，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》和《中華人民共和國環境影響評價法》等法律法規，並結合自身業務發展特點制定《環境政策》和《生態環境保護管理辦法》等內部政策，建立健全環境管理體系，定期評估體系有效性，並基於評估結果，採取針對性改進措施，以規範我們的生態環境保護管理，全面系統地管理能源、水資源、揚塵、噪聲、垃圾清運、排污、拆遷等環境相關問題，最大化地避免業務運營中可能對環境產生的負面影響。在中海作為承建方的施工項目在建工地，我們實現 100% 按屬地要求安裝揚塵監測、噪聲監測，並接入政府平台，持續推進綠色文明工地。

針對突發環境事件，我們制定包括環境影響因素識別、風險點排查和隱患治理、防範措施等在內的應急預案，規範突發環境事件應急管理工作，以預防和減少突發環境事件的發生，控制、減輕和消除突發環境事件引起的危害。

同時，我們嚴格履行環境保護主體責任，設立自上而下的環境管理流程，明確管理層的監督職責，不斷完善環境保護管理體系以貫徹落實企業環境保護工作。



截至 2023 年 12 月 31 日，中國海外發展總部、中海商業、中海科技、領潮供應鏈公司、中建宏達、天山公司等均獲得 ISO 14001 環境管理體系認證，**100%** 覆蓋主要業務部門。

6.2 充分利用資源

中海深知提高資源使用效率是實現企業可持續發展的重要途徑。我們多路並進，大力推動節能降耗工作，實現水資源利用效率最大化，並貫徹從源頭減少資源消耗的理念，全方位激發「綠色」新動能。

6.2.1 能源管理

我們自身運營的能源耗用主要來自於各類設備的用電和公務車輛的駕駛。我們持續探索企業綠色低碳發展，建立能源及碳管理體系，並自建能源及碳管理平台，實時跟蹤能源消耗情況，基於能耗數據分析結果指定針對性節能措施，提高能效，打造「能閉環、被驗證、可激勵」的能源管理。

中海能源及碳管理平台

精細化管理

運行能耗異常診斷，規範設備運行，降低能源管理漏洞。

降本增效

預估實現項目公區節能 3%-8%。

人員管理提升

基於能源管理平台規範日常固定管理，形成能源管理機制，提高項目管理人員能源管理意識。



能耗管控系統

為提升既有項目的能源管理效果，我們積極實施節能降耗設備與節能技術改造，推動能源節約增效。2023 年，我們已完成首批自持商業項目改造項目，包括照明系統、空調系與採暖系統的冷熱源及管網改造工程等，並計劃於 2025 年前完成 4 批次、共計 43 個自持商業項目的節能改造。

佛山環宇城項目採用多項節能技術，最大化降低能源消耗

2023 年，佛山環宇城項目採用一系列的應用措施及節能措施，最大程度地降低能耗，提高能源利用效率，部份典型措施與方案包括：

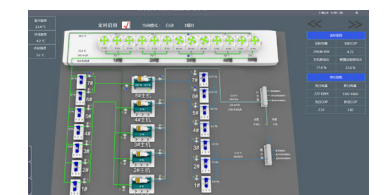
- 通過樓宇自動化系統節能管理平台（BMS），將節能控制物件從單個設備擴展到整體系統，最大程度地降低能耗，提高能源利用效率。同時，BMS 對建築物內部的能源使用情況進行統計分析，為後續的節能優化提供數據支持。
- 設置停車區域智能照明系統，根據車輛進出情況自行調節照明，提高節能效率的同時提升駕駛安全性。
- 針對空調系統開展變頻改造，優化空調冷卻系統運行狀態，並增加末端空調網絡，借助 BMS 實現對末端空調的劃分區域管理，避免過度製冷或加熱，從而達到節能減排。
- 啟動冷凍水泵變頻運行，冷凍水溫，溫差由 3℃ 調整為 5℃，控制節能。
- 增加建築物穹頂噴霧降溫系統，通過持續監測溫度和自動感應開啟自動變頻，可實時調整噴霧降溫，節省不必要區域的噴霧降溫，預計每年可節約能源 110 萬千瓦時。



加裝流量裝置



空調自控平台



穹頂降溫

除大規模改造之外，我們對住宅和商業項目進行科學、有效的日常能耗管理，如每日針對酒店各區域設備使用情況進行巡檢，記錄違規使用及浪費使用能源的現象，並基於巡檢結果制定針對性的節能舉措，以推動運營能耗閉環管理的有效落地。同時，我們亦是創造綠色辦公環境的行動者，倡導節能理念和用電規範，綠在每一處細節。

中海辦公節能舉措

規範電器使用

- ▶ 夏季空調溫度不低於 26℃，冬季溫度設定不高於 20℃；
- ▶ 安排工程值班人員對酒店所有區域進行節能檢查，發現浪費的行為及時將其關閉，並進行拍照留存記錄，形成巡查報告；
- ▶ 定期抄表複盤能耗用量，發現異常情況及時處理。

線上辦公

- ▶ 鼓勵以線上視頻形式開展各類培訓及會議，減少商務差旅。

低碳出行

- ▶ 鼓勵員工乘坐公共交通，採取綠色低碳的出行方式；
- ▶ 配備新能源公務車，減少燃油車使用。

資源節約意識提升

- ▶ 張貼節約用電標語，貫徹落實員工節約用電理念。

此外，我們積極引入低碳智能化技術，持續探索可再生能源利用機會，加快能源結構低碳轉型。

中海可再生能源的使用

- 中海大力發展清潔能源，使用光伏發電、風力發電、水力發電等用於空調、路燈照明等；
- 公共建築方面，中國海外大廈、北京中海金融中心等項目已開發建設光伏、風電、地熱等綠色項目，其中北京中海金融中心為地源熱泵系統的試點，可再生能源利用率達到 68%；
- 新建住宅方面，58% 新拿地物業開發項目在當地條件允許的情況設計採用太陽能、空氣能等可再生能源。中海·海上和集項目採用空調地暖兩聯供多聯式空調（熱泵）機組作為冷熱源，南京江心洲 G04 地塊（江灣境）科技住宅採用分戶式風冷熱泵系統，南京 G53 項目探索集中式地源熱泵系統應用。

北京中海商務中心項目引入綠色能源，提高清潔能源使用率

2023 年，北京中海商務中心項目結合項目當地資源稟賦開展可再生能源利用分析，通過「光、儲、直、柔」、智慧低碳空調系統、智慧辦公系統等 22 項關鍵技術，實現低效樓宇改造。

此外，我們通過鋪設屋面光伏太陽能板將太陽能轉化為電能，實現建築自給自足的電力供應，提高可再生能源利用效率，逐步推動樓宇運營能源結構轉型。屋面光伏投入使用後，預計年發電量可達 37 萬千瓦時。



北京中海商務中心項目節能規劃方案

6.2.2 水資源管理

我們主要的用水來源為市政供水及地表水，在水源求取上不存在問題，涉及的用水場景包括辦公室和商場洗手間、酒店衛浴設備、餐廳煮食、游泳池及清潔用水等。我們倡導節約用水，通過用水設備維護管理、設置節水標識、用水場所定期巡檢等各類節水措施，提升運營各環節中的水資源使用效益，並持續探索水循環利用的新模式。我們制定管理指引及並設定水資源定額節約指標，相關指標表現與指標對應責任人的獎勵考核掛鉤。

中海節水舉措

節水設備配置

- ▶ 安裝節能水龍頭、感應式水龍頭等節水設備。

用水設備日常巡檢

- ▶ 每日巡檢用水設備運行情況，及時發現並處理跑冒滴漏問題；針對無法立刻進行解決的用水設備故障問題，將上報組織維修，並做好檢修記錄並儘快安排維修，最大程度減少用水設備故障導致的水資源浪費。

節水倡導

- ▶ 倡導員工在日產工作生活中節約用水，如衣物集中洗滌、縮短碗筷沖洗時間等。

節水標識設置

- ▶ 於洗手間和公共辦公區域張貼節約用水標語，提升員工節水意識。

6.2.3 原材料管理

我們貫徹從源頭減少資源消耗及污染物排放的理念，鼓勵使用綠色建材，建造綠色產品，並致力於攜手供應商及各方合作夥伴，齊力推進綠色、可持續發展的生態圈，持續優化材料管理。

6.3 加強污染防治

中海高度關注排放物對環境的影響，對運營過程中產生的廢氣、廢水、廢棄物進行嚴格管控，並採取一系列措施，堅持從源頭及過程中控制污染物產生，並致力於減低排放。

6.3.1 廢氣管理

中海嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，建立健全廢氣管理機制，定期對其進行評估並採取針對性改進舉措，以保障機制的有效運行。

我們制定揚塵污染防治實施方案與重污染天氣應急預案，以規範管理大氣污染物排放量及其排放濃度和應對空氣污染。我們自身運營的大氣污染物排放主要來自使用公務車輛和自持商業項目鍋爐的燃油消耗，建設工地的大氣污染物則主要來自工地車輛行駛揚塵及施工現場所用工程機械、鍋爐等的燃油消耗，包括氮氧化物（NO_x）、硫氧化物（SO_x）及顆粒物（PM）。

我們持續加強對承建商的施工過程管理，嚴格落實「施工現場 100% 圍擋、散裝物料堆放 100% 覆蓋、出入車輛 100% 沖洗、施工現場路面 100% 硬化、渣土車輛 100% 密閉運輸、拆遷工地 100% 濕法作業」六個百分之百要求。此外，我們積極推廣智慧工地管理，採用中建電商「雲築智聯平台」進行視頻監控及綠色施工數字化管理，確保及時發現空氣污染超標情況。



截至 2023 年 12 月 31 日，「雲築智聯平台」已實現在建項目智能工地 **100%** 覆蓋。

中海建築工地揚塵污染防治方案

- ▶ 採取遮蓋、圍擋、密閉、綠化、噴灑、沖洗等防塵降塵措施；
- ▶ 建立灑水、清掃規範，配備灑水設備，現場施工道路應定時定人灑水清掃，並實現全覆蓋；
- ▶ 使用合規車輛運輸渣土，並加強渣土運輸車輛和人員管理；
- ▶ 將揚塵污染防治納入工程監理細則，及時發現並糾正現場揚塵污染行為；
- ▶ 現場公示施工揚塵治理措施，及時向當地政府主管部門報送揚塵防治措施落實情況；
- ▶ 出入口和場內施工路面採用混凝土硬化或硬質材料鋪設，安裝高效車輛沖洗設備，並確保設備有效運行；
- ▶ 現場所有裸土區域進行覆蓋和壓固（短期裸土可採用噴灑抑塵劑固化，裸露土超過 3 個月的宜植草綠化）；
- ▶ 水泥和其他易飛揚的細顆粒建築材料應密閉存放或採取覆蓋等措施；
- ▶ 控制現場機械設備、車輛的尾氣排放符合國家環保排放標準；
- ▶ 如遇重污染天氣，積極配合當地政府做好應急工作，增加現場灑水頻次。

此外，我們投入資源令我們的商業運營更清潔。2023 年，我們在多個商業項目推進除塵工藝和設備的優化，大大改進了大氣污染防治的工作效果。

中海商業項目廢氣治理舉措（部份）

- ▶ 珠海中海萬麗酒店配備 2 台擁有煙氣餘熱回收設施及 FGR 煙管的蒸汽鍋爐，並採用自動化控制系統，智能化檢測鍋爐運行情況，將氮氧化物排放量控制於 30mg/Nm³ 內；
- ▶ 成都中海國際中心 ABCDE 座項目更換鍋爐機頭為低氮氧排放機頭，並定期對鍋爐尾氣排放物進行檢查，檢查結果符合國家標準；
- ▶ 深圳凱驪酒店將鍋爐改用蒸汽發生器，廢氣排放由原 46.7mg/m³，降至 14mg/m³。

6.3.2 廢水管理

我們嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》，持續加強對於承建商廢水治理工作的監督，確保其依法依規妥善處理項目建設過程中產生的污水。我們的建築工地使用三級沉澱池，可以精細處理污水或廢水中的懸浮物和雜質，確保水質達到排放標準；經過三級沉澱池專業處理後的施工污水排放至市政管道，部份廢水循環利用於混凝土養護、場地降塵等。



截至 2023 年 12 月 31 日，三級沉澱池的應用已實現土護降及施工主體階段項目 **100%** 覆蓋。

對於商業運營項目，我們對商戶提出排水管理要求，攜手商戶共同營造良好、清潔的運營環境，實現商業發展與環境保護的雙贏。

中海商戶排水管理要求（部分）

- ▶ 餐飲商戶必須加裝油水分離器，做到垃圾過濾良好、油脂分離明顯，並於每天下班前進行清掏，且廚房灶台排水必須進油水分離器，不得直接排入地面明溝；
- ▶ 嚴禁將未經分離過濾的污水直接排入主管道；
- ▶ 每月對商戶排水情況進行檢查，針對不符合要求的商戶進行通知和處罰整改；
- ▶ 廚房區域廢水排入主管道前必須加裝沉澱池及三級過濾網；
- ▶ 淨水器、制冰機過濾后廢水排水管必須進專設排污管並固定不存水。

6.3.3 廢棄物管理

我們遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》，開展項目工地廢棄物監督管理，應用装配式建造工藝，致力於源頭減廢，定期監測和限制施工項目中混凝土的使用，透過建築材料及現場設施管理，減少產生不必要的建築垃圾和浪費。同時，我們在與承建商簽訂的合同中要求對方在施工現場設立垃圾集中收集站、及時清理項目施工現場垃圾，原則上須即滿即清，任何時候垃圾清運間隔不超過三天；對易變質或高污染物質，則須當日清運。施工單位統一處置建築垃圾，並由土方單位進行渣土處置或用於回填處理；對於部份材料，如臨時板房材料等，將進行回收或循環再用。

我們從自身做起，積極探索辦公場所廢棄物減量化、無害化與資源化的有效措施。我們基於國家發展改革委、住房城鄉建設部《生活垃圾分類制度實施方案》，落實辦公場所垃圾減量分類管理，要求各級組織根據屬地垃圾分類政策，將生活垃圾分為可回收物、廚餘垃圾、有害垃圾、其他垃圾等類別，嚴格進行垃圾分類處置，並基於不同類別的垃圾分別設置帶有標識的垃圾桶，以進一步幫助員工和顧客識別並按照分類類別投放垃圾。對於固體廢棄物，我們優先考慮對資源進行循環利用：可回收的廢棄物（如金屬邊角料、塑膠桶等）將由各管理處安排人員整理后轉運至指定地點分區貯存，后進行統一處理；不可回收的廢棄物與生活垃圾等將由專人轉運到附近垃圾桶或垃圾站，由我們或受委託單位統一運送到環保部門指定的垃圾堆放點進行定點堆放。針對有害垃圾和危險廢物，我們安排專人將其進行臨時單獨貯存，定期由專業清運公司進行清理；其中，含特殊有害物質、劇毒物質和放射性廢物的廢渣，我們將依據國家和公司規定進行特殊處理。2023 年，我們旗下 10 個商場共成功分類垃圾 32,576 噸。



成都天府環宇坊開展「塑」新瓶回收計劃

佛山環宇城垃圾分類管理

佛山環宇城嚴格遵守《綠色環保辦公管理制度》，定期自查全區域垃圾分類情況，並每日登記垃圾清運數量。同時，該項目設立可回收物垃圾房、建築垃圾房、綠化垃圾房，配備約 300 個分類垃圾桶，精細化管理全類別、全區域垃圾。此外，該項目公司每季度開展員工垃圾分類培訓，並對新開商鋪員工進行培訓。



中海佛山環宇城垃圾分類培訓

6.4 保護生物多樣性

中海恪守生態文明理念，通過多樣化舉措開展生物多樣性保護行動，攜手合作夥伴共同保護生態，在與承建商合同中約定對施工過程中可能受到幹擾或損壞的樹林、樹木進行保護，以期最大限度地降低對生態系統的負面影響，致力於構建人與自然和諧共處的美好氛圍。

我們嚴格遵守《中華人民共和國野生動物保護法》《中華人民共和國自然保護區條例》《中華人民共和國野生植物保護條例》及《中華人民共和國城鄉規劃法》等相關法律法規，制定《綠建技術手冊》等內部政策以規範生物多樣性保護相關工作，並明確項目規劃選址階段及前期勘察階段的管理流程。

中海保護生物多樣性舉措

規劃選址階段

在規劃選址階段，我們運用自主開發的信息化管理系統「城市地圖」，基於城市資源現狀及規劃、宏觀經濟、購房者數據，土地數據等方面進行綜合分析，並通過工礦企業、排污設施、特殊污染源等不利因素的篩查，有效支撐投資決策行為。

同時，我們要求各項目單位對地質地形、土壤風險、環境污染、特殊保護等生態環境相關風險通過實地探勘、儀器測量、查閱相關數據及歷史背景等進行風險排查，標識項目地塊的環境風險。我們承諾避免開發世界遺產名錄和國際自然保護聯盟（IUCN）目錄 I-IV 自然保護區及國家級自然保護區建設項目或開發綠地（包括農業用地，綠化用地，農田等），以保護當地自然生態和珍稀野生動植物物種。若無法避免開發綠地，我們則在綠地上開發符合綠色建築標準的項目，盡最大可能減少對生態環境的影響。此外，我們積極推進生態系統修復，參與污染廢棄倉庫或工廠棄置地、裸岩、石礫地、鹽鹼地、沙荒地、廢棄坑等區域的修復利用，助力棕地修復並還原區內原始自然生態。

前期勘察階段

我們嚴格遵守《中華人民共和國環境影響評價法》，依法開展環境影響評價工作，確保每個新項目均通過專業機構進行環境評估並得到當地環保部門批復。環境評估包括當地地下水和土壤監測，以及項目使用的原材料、潛在廢棄物、項目環保設施設計、地形地質、土壤風險等，同時提出減輕、消除、減少或控制不良環境影響的措施，以及修復或補償此類影響造成的環境損害。

本年度，我們新購土地使用權的項目 100% 完成地塊的環境風險評估和環境影響評估，並根據項目情況進行調查，以確保該項目不會對周邊地區環境產生重大影響。

為加強生物多樣性管理，我們設立由工程管理部、運營管理部、成本管理部等成員組成的生態環境保護工作領導小組，確保國家與地方法律、法規、方針和政策的有效落實，並為自身生態環境管理指引方向。生態環境保護工作領導小組負責建立生態環境保護工作制度，完善相應考核與獎懲體系，並監督檢查各級單位、項目的環境管理工作落實情況。



2023 年：

100% 項目土地在獲取前進行地塊風險排查；

100% 公開市場獲取的項目土地具備供應商（含承建商）環境影響評估報告。

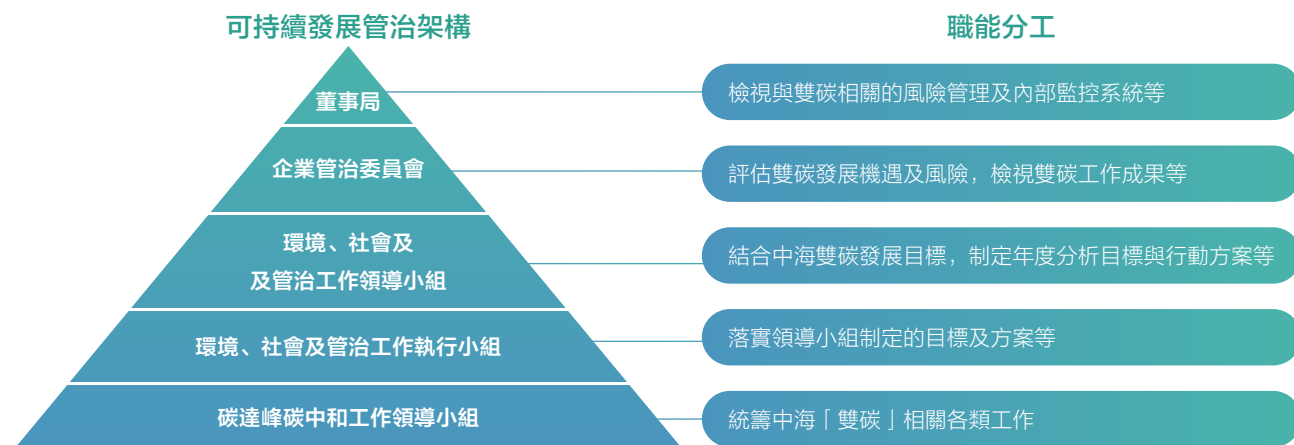
6.5 應對氣候變化

作為人類命運共同體的一份子，中海深刻意識到氣候變化將是影響企業可持續發展的關鍵因素之一。我們高度關注氣候議題的全球議程，把握防範化解氣候風險的戰略主動，亦於危機中育新機，以實際行動響應國家「十四五」規劃及「碳中和碳達峰（以下簡稱「雙碳」）」目標，體現中海責任與擔當。

6.5.1 氣候變化治理

我們將應對氣候變化視為中海戰略的重要組成部份，制定並嚴格遵守《應對氣候變化政策》以落實應對氣候變化相關管理事項，並將氣候相關事宜的監督、管理和執行納入可持續發展管治架構。2023年，我們成立碳達峰碳中和工作領導小組，由行政總裁任組長，設計管理部擔任秘書機構，履行制定中海雙碳總體目標、分解年度分項目標、形成年度行動方案、形成雙碳工作預算並跟進預算達成情況、督導各級機構達成雙碳工作目標、研討及制定特定雙碳課題的工作方案、組織編製雙碳工作報告等雙碳工作相關職能，加快雙碳工作落地執行。

中海「雙碳」治理架構



6.5.2 氣候變化策略

我們基於聯合國政府間氣候變化專門委員會（IPCC）提出的兩個「代表濃度途徑」：極端情景 RCP 8.5（即未來氣溫超過 2 度）和積極情景 RCP 4.5（即碳排放在 2040 年開始降低，氣溫提升在 2 度以內），以及由短期至長期（即 2030 及 2050 年）作為氣候變化評估的情境。

實體風險

由於我們主要在中國多個地區與城市運營，而氣候變數的區域差異需要根據運營位置進行映射，我們按照地區分布將中國大陸及香港地區的主要物業分成 18 個城市組別進行氣候暴露評估，完成對颱風、極端降水及洪水 3 項氣候實體風險的評估。

通過情景分析，我們將風險分為非常低、低、中、高和非常高五個等級，通過研究上述三種氣候實體風險的發生可能性和影響程度，對各城市組別的風險等級進行評估和排序，以深入了解位於各城市組別的物業所面臨的實體風險水平。



城市組別風險識別結果——極端降水

地區	城市組別	2030		2050	
		RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
北部	北京、天津	●	●	●	●
	哈爾濱、瀋陽、長春	●	●	●	●
	大連	●	●	●	●
	石家莊	●	●	●	●
東部	上海、杭州、蘇州、寧波、南京	●	●	●	●
	青島、煙台	●	●	●	●
	濟南	●	●	●	●
南部	深圳、珠海	●	●	●	●
	廣州、佛山	●	●	●	●
	廈門、福州	●	●	●	●
	海南	●	●	●	●
	長沙、南昌	●	●	●	●
中西部	成都、貴陽、昆明、重慶	●	●	●	●
	武漢	●	●	●	●
	西安、太原	●	●	●	●
	新疆	●	●	●	●
	鄭州	●	●	●	●
港澳	香港、澳門	●	●	●	●

根據分析結果，在 RCP8.5 情景下，2030 年，北京、天津、石家莊、長沙、南昌、武漢及長江和珠江三角洲的城市極端降水風險為高；2050 年，大部份城市均面臨高風險的極端降水。濟南、成都、貴陽、昆明、重慶、海南和新疆由於降水嚴重性不高，在不同情景下極端降水風險均為中低水平。香港和澳門雖處於南方，由於城市面積較小且排水系統健全，地區內發生極端降水災害頻率和嚴重性為全國最低。

城市組別風險識別結果——洪水

地區	城市組別	2030		2050	
		RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
北部	北京、天津	●	●	●	●
	哈爾濱、瀋陽、長春	●	●	●	●
	大連	●	●	●	●
	石家莊	●	●	●	●
東部	上海、杭州、蘇州、寧波、南京	●	●	●	●
	青島、煙台	●	●	●	●
	濟南	●	●	●	●
南部	深圳、珠海	●	●	●	●
	廣州、佛山	●	●	●	●
	廈門、福州	●	●	●	●
	海南	●	●	●	●
	長沙、南昌	●	●	●	●
中西部	成都、貴陽、昆明、重慶	●	●	●	●
	武漢	●	●	●	●
	西安、太原	●	●	●	●
	新疆	●	●	●	●
	鄭州	●	●	●	●
港澳	香港、澳門	●	●	●	●

對於洪水風險，分析結果顯示，在 RCP8.5 和 RCP4.5 兩個情景下，大連和海南在 2030 年將面臨的洪水風險均為高。同樣，在兩種情景下，2050 年沿海城市均將面臨高或非常高的洪水風險，其中，港澳地區與南部城市中的深圳、珠海、廈門、福州和海南風險最高。而中西部地區在不同情景下洪水風險均為非常低。

城市組別風險識別結果——颱風

地區	城市組別	2030		2050	
		RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
北部	北京、天津	●	●	●	●
	哈爾濱、瀋陽、長春	●	●	●	●
	大連	●	●	●	●
	石家莊	●	●	●	●
東部	上海、杭州、蘇州、寧波、南京	●	●	●	●
	青島、煙台	●	●	●	●
	濟南	●	●	●	●
南部	深圳、珠海	●	●	●	●
	廣州、佛山	●	●	●	●
	廈門、福州	●	●	●	●
	海南	●	●	●	●
	長沙、南昌	●	●	●	●
中西部	成都、貴陽、昆明、重慶	●	●	●	●
	武漢	●	●	●	●
	西安、太原	●	●	●	●
	新疆	●	●	●	●
	鄭州	●	●	●	●
港澳	香港、澳門	●	●	●	●

根據對颱風風險的識別分析，在 RCP8.5 和 RCP4.5 兩個情景下，港澳地區、長江三角洲地區和除長沙、南昌之外的南部城市均將面臨高或非常高的颱風風險。而中西部地區以及石家莊、濟南等部份北部和東部地區的內陸城市在不同情景下的颱風風險均為非常低。

上述實體風險可能對我們的業務產生如下影響：

重大實體風險

對業務的潛在影響

颱風

- 受颱風影響，物業及購物中心等業務需要暫停運營，造成財務損失；
- 颱風可能會導致建築物受損或損壞，增加維修和修復成本；
- 颱風導致運輸受阻，供應鏈中斷，增加營運成本；
- 颱風可能導致工程停滯或延誤，增加建造成本；
- 颱風帶來的強風、暴雨和洪水可能對員工的安全構成威脅。如果員工在颱風期間受傷，公司可能需要支付賠償金如醫療費用，增加營運成本；
- 當颱風頻繁發生或風險評估結果顯示颱風對特定地區的威脅增加時，保險公司可能會提高颱風相關保險的保費，這意味著公司需要支付更高的保費用來保護其資產。

極端降水

- 在建項目需要停工／延誤日子增多，令建造成本上升；
- 已建項目的地庫或地下停車場受淹水的風險增加，造成財產損失及增加修復或更換損壞資產的成本，資產價值或會下降；
- 須加強應對極端降水的樓宇設計改造項目工程或更頻繁補給防洪設備，增加營運成本；
- 因進行緊急排水工作及維修，或需要增加員工加班成本，及對員工安全產生威脅；
- 極端降水導致運輸受阻，供應鏈中斷，增加營運成本；
- 物業可能因高極端降水風險導致保險保費增加。

洪水

- 物業及購物中心等業務需要暫停運營，造成財務損失；
- 已建項目的地庫或地下停車場受淹水的風險增加，造成財產損失及增加修復或更換損壞資產的成本，資產價值或會下降；
- 洪水導致運輸受阻，供應鏈中斷，增加營運成本；
- 受洪水影響，因進行緊急排水工作及維修，或需要增加員工加班成本，及對員工安全產生威脅；
- 物業可能因高洪水風險導致保險保費增加；
- 須加強應對洪水的樓宇設計改造項目工程或更頻繁補給防洪設備，增加營運成本。

轉型風險

針對 RCP 8.5 和 RCP 4.5 兩個場景，我們分析至 2030 和 2050 年之前，我們將面臨的與業務發展相關的社會經濟環境，識別出上述選定城市組別的轉型風險。

轉型風險類別

描述

整體風險水平

政策及法規	能源結構及能源使用	● 非常高
	碳價格	● 高
	綠建目標及標準	● 非常高
技術風險	訴訟風險	● 中
	綠色建築技術	● 非常高
市場風險	投資者對綠色及低碳投資需求增加	● 中
聲譽風險	消費者偏好的轉變	● 中
	持份者提高對企業環境表現的關注	● 中

根據分析，能源結構及能源使用、綠建目標及標準、綠色建築技術是對我們而言有重大潛在影響的轉型風險。

重大轉型風險

對業務的潛在影響

- 採用節能降耗、可再生能源的樓宇設計及建築材料，增加成本；
- 需在現存樓宇設備進行節能改造，增加投資成本；
- 轉向可再生能源（如：光伏、熱泵、風等），可能需在基礎設施和安裝方面進行大量投資，增加成本；
- 隨著相關政策的逐漸完善，可再生能源補貼或會減少，增加成本。

綠建目標及標準

- 增加建築設計及技術開發投入；
- 需在現存樓宇設備進行節能改造，增加投資成本；
- 增加取得綠色建築認證的成本預算；
- 需要符合更多及更嚴謹的綠色建築目標及標準，如未能達到綠色建築監管要求可能面對法律風險。

綠色建築技術

- 需投入額外成本自行開發綠色設計技術及專利，增加研發、設計、開發建築成本；
- 改善現有建築的環境表現將增加額外成本，也可能面對技術限制；
- 隨著企業使用更多創新建築減碳技術，需要投放額外資源及成本培訓相關內部人才應用技術。

6.5.2 氣候風險管理

我們將氣候變化風險納入我們的風險管理體系，參考氣候相關財務信息披露工作小組（TCFD）的建議，結合自身業務特點識別氣候相關實體風險和轉型風險，並持續監測、全方位評估及分析氣候變化對我們業務、運營以及財務方面帶來潛在影響。

為應對重大實體風險，我們制定包括緩解、控制、轉移及接受四類策略的氣候適應措施。2023年，我們通過調研各物業運營團隊的應對情況和歷史已經造成的財務影響，評估各氣候適應措施的可行性和有效性。

重大實體風險

管理策略或措施

颱風

- 加固住宅或商用建築的窗戶及戶外物以防止墜落發生；同時加固易受颱風破壞的設備；
- 每年由內部人員或第三方對商用建築的玻璃幕牆進行檢查和維護，確保玻璃幕牆狀態良好；
- 定期進行目視檢查，修復建築物潛在缺陷及進行加固，包括墊圈硬化、可打開窗戶的鎖定裝置和鉸鏈故障或幕牆、窗戶滲水或受潮，並確保防風設施及設備功能健康完整；
- 制定《防風防汛防雷的日常規範和應急預案》，設立颱風預警機制，指引員工在極端天氣下的應對節點及措施。

極端降水

- 在物業內各進出口、低窪位置（如地下停車場 / 卸貨區）安裝防洪閘門 / 配備防水擋板；
- 設置水泵，於極端降水情況下自動開啟，抽取並排出極端降雨下流入建築的污水；
- 於物業內設置防洪車，內藏防汛所需物資，例如：雨傘，水泵，水袋，沙包等；
- 設立防汛自動預警系統，於極端降水情況下警示地下空間及關鍵設施，如機房等；
- 設立極端降水 / 防汛應急預案，列明極端降水下的應急措施及操作說明；定期對防洪設施進行盤點及確認是否需補充物資及加強建築物設備。

洪水

- 於電梯底坑設置比一般系統擁有更大水力容量和更高效率的排水系統，於最底層電梯口設置移動擋水板、於陽台門楣上設置擋水條，避免雨水通過縫隙進入室內；
- 選購及採用可易於拆卸的戶外設施，必要時對設施進行拆卸，搬運到安全地點；
- 將重要物資搬遷到地勢較高處或者室內空間，如電子儀器；
- 為重要財產購買財產保險。

重大轉型風險

管理策略或措施

能源結構及能源使用

- 通過對在營自持項目能源管理系統改造工程，實現公區與租區能源數據實時監督。

綠建目標及標準

- 根據國家政策導向制定企業推廣綠色建築的長期目標，並逐步設立年度目標。

綠色建築技術

- 建立激勵機制鼓勵項目展開高等級高技術綠色建築實踐；
- 總結歷年綠色建築實踐經驗，建立企業標準化流程，形成標準化產品，達成綠建工作提質、降本、增效目標。

同時，我們有前瞻性地識別出與我們業務息息相關的氣候變化相關機遇。

氣候相關機遇

描述

市場對具氣候適應力的房地產需求增加

- 公司提供具氣候適應力的物業，可減低受氣候風險帶來的經濟損失及營運負擔，增加具氣候適應力的房地產供應能吸引投資者作長遠投資。

市場對綠色 / 節能的房地產需求增加

- 公司提高低碳建築和節能建築的供應，可應對客戶對低碳、綠色、節能產品有偏好的需求並吸引更多的客戶，帶來更高的租金溢價，增加收入。

能源結構轉型機遇

- 通過引入可再生能源（如：光伏、熱泵、風等），公司可以降低建築能源消耗，從而降低營運成本。
- 公司可以在能源轉型的過程中提升資產價值及市場估值，加強自身優勢。
- 公司亦可以通過在業務加入新能源元素，引進新技術和借助智能平台，響應客戶的需求及拓展新客源。

投資者對綠色金融的需求增加

- 綠色金融能為公司提供了低碳轉型的融資機會，亦為關注 ESG 的投資者提供更符合投資理念的投資產品。
- 透過設立目標及發展綠色產品，能更好符合綠色金融的要求，開拓新的融資途徑。

展望未來，中海將持續提升氣候適應力，將氣候變化風險及機遇更深入地結合我們的業務策略規劃，包括：

- ▶ **管治方面**：每年向企業管治委員會匯報至少一次管理結果及風險評估結果，並將氣候相關風險納入會議機制與討論議程；
- ▶ **策略方面**：針對氣候相關風險的分析結果，量化分析氣候相關指標與財務表現之間的關聯，評估氣候相關風險為我們帶來的財務影響；
- ▶ **風險管理方面**：持續完善氣候風險評分工具的標準和指引，增加評分的科學性和系統性，將氣候風險評分工具更好地與企業風險管理系統及流程融合，並制訂氣候行動計劃，指導本集團的氣候應對工作，增強氣候抵禦力；
- ▶ **目標及指標方面**：繼續追蹤現有目標、檢討進度，並更新即將到期或提前達成的 ESG 目標；就識別的重大氣候變化風險或機遇，梳理量化指標，設定去碳化和（近）零排放相關的中長期目標，長遠符合國家實現「碳中和」的方向。

6.5.3 碳目標與承諾

我們意識到減少運營產生的溫室氣體排放是當務之急。2023 年 11 月，我們正式發佈《碳中和白皮書》，宣告以「全程減碳、領先示範、促進發展」三大核心方向，分階段制定企業減碳行動，推進自身及產業價值鏈的低碳發展，助推實現經濟發展質量變革。

中海「雙碳」目標



以 2019 年為基準，於 2030 年範圍一及範圍二單位面積碳排放強度降低 **30%** 以上，努力爭取 2060 年實現**碳中和**。

我們基於對全球能源結構轉型、國家規劃、行業趨勢及公司碳排放的深入研究，參考 SBTi、RE100、EP100、EV100 等倡議，領先行業設定中長期「雙碳」目標。我們對碳軌跡和能源、自身業態和減碳措施進行聯動分析，統一內部尺規，逐步細化分析，於杭州望廬、昆明寰宸商務中心 1 號樓等項目開展建築生命週期評估試點，形成從宏觀到微觀的中國海外發展年度碳排放軌跡全景圖，實現碳排放全鏈條逐層追蹤，為行業開展碳排放追蹤提供示範。

通過內外部全面研究，總結關鍵結論，我們制定了「1333」戰略規劃，即以「碳達峰」「碳中和」為 1 個核心，以「全程減碳、樹立標杆、促進發展」為 3 個驅動，分「2025 年-2030 年-2060 年」3 個階段，從「節能減碳、科技賦能、價值傳遞」3 個關鍵路線上推進「雙碳」工作。基於此，我們還制定《碳達峰工作落地清單》、寫字樓項目《氣候變化行動計劃》和《氣候適應戰略》等落地方案，明確了「發展低能耗建築」「實踐柔性定制」等 12 項重點工作任務。

2018-2023 年，我們共計完成三輪碳盤查，為「雙碳」目標的制定和減碳路徑的探索提供了堅實基礎。

溫室氣體排放	單位	2023	2022	2021
範圍一	噸二氧化碳當量	10,376	25,213	30,199
範圍二	噸二氧化碳當量	134,077	369,025	423,663
範圍三	噸二氧化碳當量	2,113	113	4,950
溫室氣體排放總量 (範圍一和範圍二)	噸二氧化碳當量	144,453	394,237	450,557

有關我們碳目標與承諾的更多細節，詳見本公司《[碳中和白皮書](#)》。



6.6 打造綠色建築

中海深知打造生態城市是綠色低碳發展最重要的載體。我們始終秉持綠色發展理念，採用綠色設計、推行綠色低碳技術，深入參與編製國家標準《零碳建築技術標準》與《智慧城市建築及居住區》系列標準，積極推動高品質綠色建築規模化發展，加快實現綠色轉型。

6.6.1 綠色低碳理念

中海秉持「健康生活、綠色低碳、回歸初心」原則，從項目選址、設計到建造全生命周期推進綠色發展理念，爭做綠色建築研發與實踐的先行者。我們嚴格遵守國務院《健康中國 2030 規劃綱要》、2019 年新版《綠色建築評價標準》等國家和行業規範和標準，編製並定期更新《綠建技術手冊》。同時，為進一步推動綠色建築技術在新一代住宅產品的全面運用與推廣，我們編製《綠色建築特徵調研報告》《綠色建築推行實施辦法》和《綠色建築技術導則》，為中海綠色建築設計提供明確指引。

我們積極響應國家戰略，開展零碳、超低能耗建築研究，打造綠色產品。我們從居家、出行、健身、服務、社交、康養、應急七大維度開展綠色健康住宅研究，並運用前沿的智能交互技術，從客戶的角度設計健康生活體驗，將健康特色融入綠色建築，全方位提升人類健康居住的條件、環境和整體幸福感。

在項目選址階段，我們從考察當地環境和鄰近生態系統入手，堅持「先棕地，後綠地、保育優於補償」及「以先天綠為源點」的兩種思路。同時，我們將全面評估地形和氣候變化等物理變數，以及它們對建築功能的影響，以創造一種科技與自然相結合的家居體驗。

在項目開發中採用綠色設計，為各種動植物提供理想的生長土壤，保護項目的生物多樣性。例如，我們一般於項目場地種植中齡期喬木，達至「喬、灌、草」結合的複層綠化效果，使種植區具備良好的覆土深度與排水能力，滿足不同類型的植物生長需求。此外，我們在室外夜景照明設備的建設中，嚴格遵守國家《城市夜景照明設計規範》的光污染控制標準，儘量減少對夜間活動動物的負面影響。

對於新建和大型城市更新項目，我們還要求施工現場實施嚴格的環境保護措施，保護自然生態系統，積極保護和修復被擾亂的棲息地和土壤。

同時，我們不斷夯實員工可持續、高質量建築的理論根基，發佈《員工綠色低碳行為倡議書》，鼓勵員工爭做綠色健康人居踐行者，於本年度提供可持續建築設計培訓，主題包括《設計標準化宣貫》《中建集團碳達峰碳中和技術培訓交流會》及《中海地產綠色健康住宅標準培訓》等。

6.6.2 綠建目標及認證

我們積極推動綠色低碳城區建設，設立綠色建築目標，進一步明確綠色建造的總體要求。具體目標和計劃如下：

到 2025 年	
目標	<ul style="list-style-type: none">• 相較於 2020 年，承建施工項目現場建材損耗率下降 20%• 100% 新開發項目符合綠色建築標準• 100% 新開發全裝修項目至少符合中國綠色建築一星級標準• 每年開發 2 個或以上中國綠色建築二星或三星全裝修項目
計劃	<ul style="list-style-type: none">• 完善低碳規劃頂層建設，制定雙碳及減排路徑，研究加入 SBTi 及制定科學碳目標• 針對自持物業，如商業、住宅、寫字樓等業態，進行節能改造評估• 加強研發與推廣綠色低碳設計和新技術，推進中海業務場景試點應用，形成解決方案• 持續提升行業影響力，加入協會、學會和行業聯盟，與企業和高校開展交流合作，參與編製政策和行業標準

到 2030 年	
目標	<ul style="list-style-type: none">• 95% 新建寫字樓和購物中心項目獲得綠色建築認證• 90% 自持在運營項目獲得綠色建築認證• 95% 寫字樓項目客戶開設低碳帳戶• 100% 承建施工項目獲得屬地綠色文明工地榮譽• 装配式建築佔當年投建的城鎮新建建築比例 ≥ 50%• 每兩年建設 1 項或以上、累計建設 5 項以上節能降碳示範工程• 建成至少 1 項淨零碳建築，建築面積不少於 3,000 平方米
計劃	<ul style="list-style-type: none">• 完成有條件的自持物業節能改造，建立聯合實驗室，帶領行業綠色低碳發展• 加速場景孵化，低碳技術實現反覆運算突破，形成核心技術優勢，輸出城鄉建設和城市運營綠色低碳綜合解決方案，完成低碳新產業及新商業模式轉型• 持續進行「低碳辦公建築關鍵技術及產業化」課題研發，總計投入超 1,000 萬港幣

到 2060 年

目標

- 實現碳中和
- 形成自有綠色品牌，成為國際先進綠色低碳房企

計劃

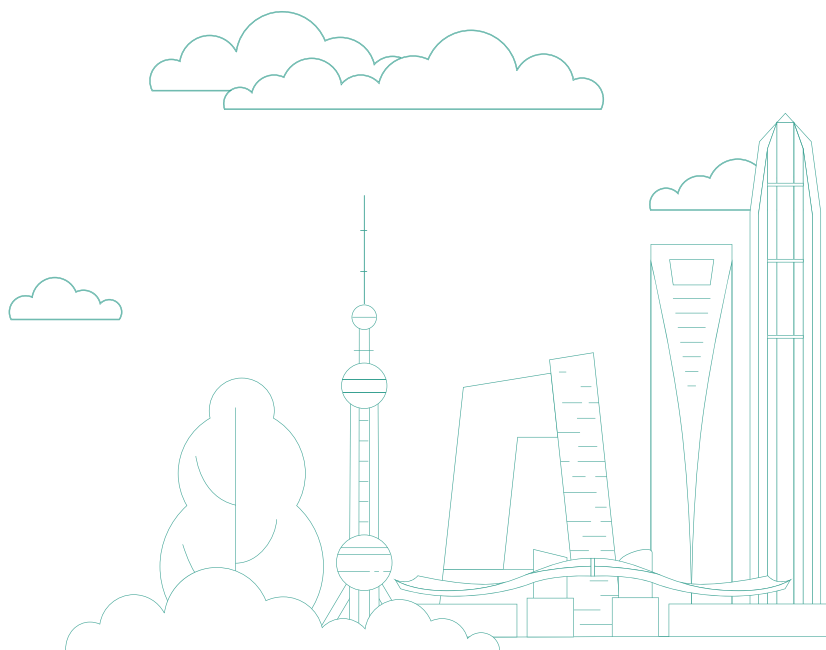
- 以解決方案和核心技術引領，輸出成熟的低碳新商業化模式，低碳新產業、低碳建築產品、低碳建造和運營服務能力達到世界領先水準

我們積極踐行綠色及健康建築理念，在合適的新建和現有項目中取得相關認證，如中國綠色建築之星認證、健康建築之星認證、BEAM Plus、LEED、BREEAM、WELL 等。北京中海財富中心 OFFICEZIP 項目獲得中海首個 WELL 鉑金級認證，為全球首個鉑金級非傳統辦公項目。同時，我們在確保 100% 新開發全裝修項目均符合中國綠色建築一星級標準的前提下，積極對標認證體系最佳實踐，努力獲得更高星級的認證。

2023 年：

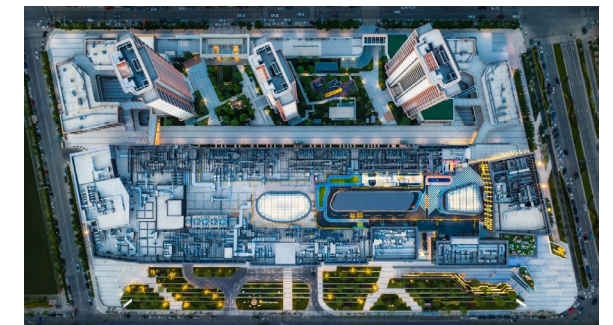


- 新增 **67** 個綠色建築認證項目，包括 **65** 個住宅項目和 **2** 個商業項目；
- 累計 **636** 個綠色建築認證項目，佔比為 **65.77%**；累計綠色建築認證面積達 **1.1** 億平方米，佔比為 **74.23%**。



天津寰宇時代及環宇城項目

天津寰宇時代及環宇城項目是新梅江地區首個大型 TOD（以公共交通為導向的開發）商業項目，採取因地制宜的親自然設計，確保建築採光、觀景效果與周邊環境的和諧相融。項目位於天津市河西區解放南路與夢湖西道交匯處，包含一座建築面積約 12 萬平方米的環宇城 MALL，約 1.3 萬平方米的步行商業街，規劃住宅 255 戶。梅江環宇城商業精準輻射了市內超 100 萬核心消費力人群，坐擁津城優質商圈，落位於客運、貨運的樞紐地段，地鐵 6 號線解放南路站上蓋，片區覆蓋 3 路地鐵、12 路公交，是一座集生活、創意、藝術、潮玩、休閒為一體的一站式商業綜合體。



天津公司寰宇時代及環宇城項目

天津開發區物流園項目

中海天津開發區物流園是中海在濱海新區中海產業園更新片區實施「工改工」的重點項目，改造全程嚴格基於近零碳排放標準進行開展。我們著力打造一座承載區域高端製造業、三方物流、電商等各行業企業倉儲需求的物流主題產業園，旨在促進土地利用、釋放區域產業活力。我們以平衡土地開發強度與城市空間承載力為切入點，結合區域產業特色打造趨勢型市場化園區。改造完成後，項目用地強度較改造前提升近 3 倍，預計年產值過億元，帶動周邊就業人數 200 餘人，年稅收貢獻額超千萬。



天津開發區物流園項目

6.6.3 低碳設計

我們響應《中建集團碳達峰「個十百千萬」工程》，並積極開展綠色低碳技術應用，緊抓「雙碳」發展新機遇，佈局自上而下，從微觀到宏觀的低碳技術發展策略，有效提高建築整體節能水平。我們因地制宜，根據本地氣候特點開展建築外形和朝向設計，實現自然光照、通風等需求，並結合能源技術，最大化對風能、太陽能等可再生能源進行利用。

同時，我們將減碳增效技術合理應用於低能耗建築，積極推動低碳建築相關標準建設及行業整合，實現零碳技術產業化推廣，以科技創新驅動低碳轉型。我們在整個項目規劃階段採用 BIM（建築信息模型）技術，從立體呈現項目設計以識別潛在的樓宇缺陷並提高運維效率。

2023 年，獲得 3 項 BIM 相關獎項



中海·和山項目建築信息
BIM 大賽三等獎



第十二屆「龍圖杯」
全國 BIM 大賽二等獎



深圳市優秀勘察設計獎 - 工程
信息化設計專項（建築信息模型
BIM）一等獎



深港科技創新合作區東翼 BIM 示範項目

港科技創新合作區東翼項目基於 BIM 進行設計階段正向設計、項目數字化管控，對項目設計階段及精裝模組進行設計信息對接；利用數字化設計平台進行設計成本一體化對比，結合標準化戶型及裝配式要求，對項目進行 BIM 模組化設計，完成標準化構件信息要求，並達到圖、模、量一體化。

本項目以創新科技為驅動力，成功打造一個集高端商業、商務辦公、居住空間、公共空間為一體的深港科技創新合作區綜合體項目。



深港科技創新合作區東翼 BIM 示範項目

同時，我們於深圳中國海外大廈項目、上海楊浦超低能耗項目和中海成都超塔項目等新建項目重點開展高效製冷機房、溫濕度獨立控制、分散式光伏、光儲直柔 and 碳管理系統等創新技術的研究試點。



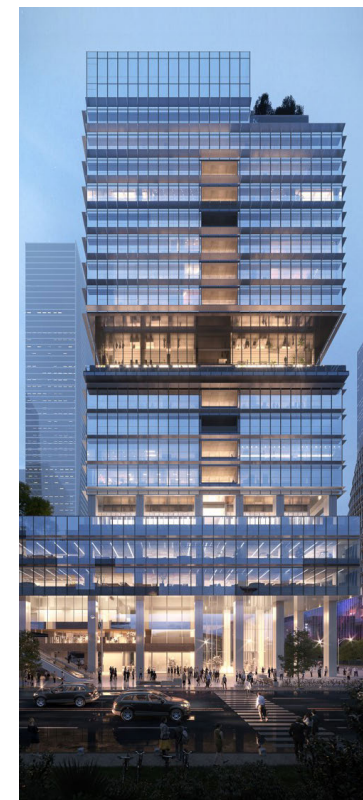
2023 年：

- 新增綠色建築設計專利 12 項；
- 累計共獲得綠色建築相關技術專利 99 項。

我們開展高等級低碳建築技術實踐，打造行業標杆，建設中國首個 5A 級近零碳高層寫字樓、中國首個嚴寒地區大規模超低能耗社區等。我們依託重點項目積極開展科技示範工程申報，本年度申報中建集團示範工程、中國高經院示範工程、發改委示範工程共計 8 項。

深圳中國海外大廈

中國首個 5A 級近零能耗、
運營階段零碳高層寫字樓建築



北京中海金融中心

北京首個大型商業辦公零碳建築
和光儲直柔技術集成示範項目



成都天府超塔項目

中國首個實現超低能耗建
築的超高層建築塔冠



中海超低能耗示範項目

深圳近零能耗建築（深圳中國海外大廈）

2023年6月建成的中國海外大廈為中海新總部，獲得國家近零能耗設計認證、健康三星級設計標識、綠建三星級預認證、LEED金級預認證、WELL金級預認證、住建部零碳建築科技示範工程等諸多殊榮。

該項目用地面積4,144.52平方米，總建築面積61,276.82平方米，建築最高高度為99.7米，重點採用自然通風、溫濕度獨立空調、高效製冷機房，建築光伏一體化和碳管理平台等核心技術，充分降低建築運行能耗，並可對各項措施節能貢獻率以及建築整體能耗和碳排放進行計算。通過建築本體節能和高效能源利用11項專項設計，建築被動式節能設計佔比23.9%，高效能源利用佔比59.6%，可再生能源佔16.5%，實現建築綜合節能率61%，本體節能率59%，可再生能源12%。

截至2023年12月31日，項目建築本體節能減碳基本達到現有技術最高水平，並達到國家標準《近零能耗建築技術標準》近零能耗建築指標要求：近零能耗建築能耗達到38.1千瓦時每平方米，每年每平方米二氧化碳排放減少17.2千克，相對於基準建築年度節約用電364.4萬千瓦時，減少碳排放量1,642.3噸，減碳率約61%。

中國海外大廈首次實現了5A級高層寫字樓近零能耗建築目標，探索了零碳建築的可行性，在運行階段，可通過綠電或碳匯交易，總體實現建築運行階段零碳排放的目標，支持了國家標準《零碳建築技術標準》的研發工作。中海聯合中國建築國際、中海物業及中海地區公司、專業公司，開展中國海外大廈項目成果總結，已形成初步研究報告《辦公建築零碳、健康、智慧建造一體化成套技術研發與應用》。

項目的建成為我國夏熱冬暖地區近零能耗建築的推廣和實施提供了重要的示範案例，探索了公共建築中佔比最高的辦公建築零碳的技術路線，為我國建築領域節能減碳提供了成功的經驗。

中海北京零碳建築（北京中海金融中心）

北京中海金融中心採用多項節能環保技術。在供熱方面採用地源熱泵，實現建築100%電氣化；暖通空調系統採用幹式風盤加獨立新風的系統，和常規VAV系統造價基本持平，整體能效提升約20%，同時通過能量分級利用、高效設備、輸配系統優化以及精密控制等技術措施，實現製冷機房的高效運行（EER=6.5）。此外，本項目採用光儲直柔技術，實現全樓3萬平方米電力容量20%的柔性調節，具備需求側響應的能力。在運行階段，通過少量購置綠色電力或碳匯，實現零碳建築目標。

本項目獲得中建集團科技創新和科技推廣示範工程立項，並獲批「十四五」國家重點研發計劃項目「零碳建築控制指標及關鍵技術研究與應用」科技示範工程。

本項目是北京首個大型商業辦公零碳建築技術集成示範，也是中國最大的集零碳建築（運行階段）、光儲直柔一體的大型商業辦公綜合示範項目，其節能率達到70%，可再生能源利用率達54%，減碳率達68%。

此外，中海亦積極與業界合作，於2022年成為唯一受邀地產商，出席中國科學大會碳達峰與碳中和峰會，發表報告《中海綠色低碳寫字樓研發與實踐》，獲選成為中國城市科學研究會綠建委（建設部和中國科協領導）「年度綠色建築先鋒」團體會員。

6.6.4 綠色建造

我們全面踐行綠色低碳建築建造，並堅持以客戶為中心，深挖客戶需求，從「質量、健康、安全、舒適、便捷、社交」六大維度，以匠人之心精心打磨「以人為本」的空間產品，共同創造綠色、健康、低碳、智能的生活方式。

2020年，中海推出「GO, 2030!」綠色健康產品戰略並發佈《中海綠色健康住宅標準》，積極響應國家「健康中國2030」戰略目標，推進「綠色健康、智能化、工業化」的產品研發，並開展零碳、超低能耗建築研究，持續推動綠色產品的發展，以滿足未來住宅項目的健康及綠色需求。同時，我們以結構性規劃為基礎，嚴格遵循「二八法則」，通過標杆產品的創新，促進項目質量全面提升，並積累沉澱優秀經驗，開展標準化、模組化、工業化產品研發。



6.7 綠色共建責任

中海深知綠色租賃住房是綠色發展理念在住房領域的重要實踐，始終秉持互利共贏的理念，致力於與租戶共同構建綠色住房生態圈。同時，中海將社會責任理念納入投資決策，積極推動綠色與負責任投資，貫徹落實國家經濟社會相關戰略。

6.7.1 綠色租賃

自 2018 年起，中海商業把《中海商業綠色環境公約》作為租賃協議自願條款的一部份，倡導構建物業生態圈的共同責任，條款針對租戶在環保相關事務中提出了一系列行動倡議。本年度，我們持續向租戶推廣貫徹綠色標準準則、匹配有綠色理念的客戶、發展在線客戶平台，如量化無紙化的碳平台管理系統等。

簽約方須按《可持續裝修手冊》和《COOC 中海商務健康建築標準》的要求承諾將環境管理納入其日常經營過程，包括提供和使用綠色安全的產品或服務，向顧客、分銷商等利益相關方宣傳環境保護和可持續發展，積極參與綠化及改善生態環境的活動，並遵守寫字樓環境的廢物、污水及廢棄管理要求。

COOC 中海商務制定《寫字樓低碳專項扶持管理辦法》以打造低碳樓宇標杆，鼓勵低碳企業引入樓宇雙碳運營管理。針對租戶，COOC 中海商務呼籲全體租戶企業積極參與「低碳可持續辦公企劃」系列活動，倡導「人走燈滅」「無紙辦公」「夏季空調 26°C，冬季空調 16°C」及「使用隨行杯」等綠色低碳辦公方式，並發佈《COOC 中海商務零碳租戶手冊》，創新打造「碳帳戶」模式，將商務生活綠色低碳行為進行細化分類並推廣，通過對入駐企業和員工低碳行為進行碳積分管理，並將帳戶餘額與優質權益掛鉤，鼓勵低碳企業引入樓宇雙碳運營管理，幫助租戶企業實現零碳目標。滿足條件的低碳企業可以享有包括免租期、優先續租權、優先擴租權、停車優惠，及中海系產品優惠等在內的特殊商務條款。目前，我們已要求各經營中心將《COOC 中海商務綠色租賃合作計劃》作為合同附件，在合同簽署中徵詢租戶意見並推進簽署。



2023 年，**100%** 寫字樓新租戶簽署《COOC 中海商務綠色租賃合作計劃》。

此外，COOC 中海商務攜手多家知名企業，和《可持續發展經濟導刊》共同打造「中海商務碳足跡實驗室」，並落地北京中海商務中心，致力於實現碳足跡全生命周期的捕捉、計量及減排。同時，COOC 中海商務旗下蘇州中海財富中心項目成功對接「虛擬電廠」，結合項目冰蓄冷設備，實現尖峰用電的調節和平衡，時刻準備響應蘇州電力調度以提高能源利用效率、降低能源成本。於低碳配套設施提升方面，2023 年，COOC 中海商務戰略攜手知名新能源充電樁企業，共同簽署《充電樁供應全國戰略合作框架協議》，推進綠色出行配套設施升級建設，為租戶企業綠色出行方式升級轉型反覆運算提供了充分的設施保障。

6.7.2 綠色投資

在碳達峰碳中和背景下，國內外 ESG 投資趨勢不斷增強。在全球化的大勢之下，我們將 ESG 理念融入投資決策中，參考國際資本市場協會（ICMA）發佈的《綠色債券原則》以及貸款市場協會（LMA）、亞太貸款市場工會（APLMA）和銀團貸款與交易協會（LSTA）聯合發佈的《綠色貸款原則》作為結構性指引，建立《可持續金融框架》，並根據市場準則的變動定期進行審閱和更新。此框架闡述了我們對「合格資產」的要求，並由可持續產品小組及運營總監作雙重把關，就合格資產清單作批核，確保資產對環境可持續性和社會低碳發展做出貢獻。為確保資金在債券存續期內始終投放於合格資產，本公司財務資金部對募集資金的使用情況進行管理和跟進，保持獨立、正式的內部記錄，並在 ESG 報告披露綠色債券資金的現狀。

我們分別於 2020 年及 2021 年發行首單綠色資產支持專項計劃證券和國內行業首單「綠色 + 碳中和」債券。2022 年，我們設立了「中信證券 — 上海中海國際中心綠色資產支持專項計劃（專項用於碳中和）」，通過此碳中和項目的證券發行，我們將繼續鞏固在綠色債券發行方面的優勢，進一步發揮商業資產和多業務平台融資功能。2023 年，我們共簽署 60 億港元的可持續發展表現掛鉤貸款協議，在降低融資成本的同時，進一步推進中海可持續發展。



07

品質中海 精益建造客為本

好質量、好環境、好服務的住房建設是人民群眾對於居住品質的美好追求。中海秉持「過程精品、樓樓精品」的產品責任理念，通過對房地產開發全價值鏈精細管控，從設計、建造、推售以至客戶服務全過程，為客戶創造價值，讓人民安居樂業，建立市場對中海品牌的長期信任。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》

GD-A2, GD-A3, KPI-A3.1, GD-B5, KPI-B5.2, GD-B6, KPI-B6.1, KPI-B6.2, KPI-B6.4, KPI-B6.5, GD-B8, KPI-B8.1, KPI-B8.2

GRI 標準

2-6, 2-24, 3-3, 203-1, 416-2, 417-1, 417-2, 417-3, 418-1

7.1 精品管理體系

中海相信，建築的生命力蘊藏於帶給居住者的長期價值中。從匠築產品品質、提升社區環境，到完善社區配套，讓人信賴的交付力背後，是全維度品質的強大保證。我們在中海總部成立安全生產監督管理委員會，實施「總部 - 地區 - 項目」三級管控體系，積極推進質量標準認證工作，為安全生產和質量管理的築牢堅實屏障。



截至 2023 年 12 月 31 日，本公司旗下哈爾濱公司、華藝公司、中海科技、中建宏達、天山公司、領潮供應鏈公司及青島中海錦年康養公司等 **13** 個子公司或專業公司均獲取了質量管理體系認證證書 ISO 9001 : 2015，覆蓋中海全部主要運營業務。

我們已在 100% 在建項目的開發周期中設置五個「停止檢查點」，並將其作為關鍵風險評估的節點，根據項目不同發展階段對潛在風險進行全面排查。同時，我們結合 BI 數據體檢，定期預警、通報和晾曬，檢討項目風險管理措施的落實情況，成功協助中高風險項目提前解除風險。



2023 年，開展「停止點檢查」**447** 次，全年預警精準率 **100%**，共計預警 **36** 個交付項目，預警後風險交付完整解除率高達 **94%**。

中海「五個停止檢查點」

1

總包開工停止點

2

開盤停止點

3

中期停止點

4

完工停止點

5

工地開放日停止點

2023 年，我們未發生與產品健康與安全有關的違法違規事件。

7.2 精誠的上游合作

中海業務覆蓋 80 餘個境內外城市，業務規模龐大，擁有數千家供應商，旗下項目精工品質的實現離不開與所有供應商的精誠合作。我們的供應商主要包括承建商，以及建築材料、裝飾材料、安裝材料、設施設備等各類供應商，為我們提供物資、產品或服務等。為規範品質管理制度及流程，我們擬定了相關工作指引及標準化合同文本，並定期對供應商的產品及服務等表現進行綜合評估，以確保符合我們的嚴格標準。我們每年初對「不合格合作商名冊」進行更新，即將未達標準的供應商剔出招標採購名單。

7.3 精美的規劃設計

承襲中國建築的精工鑄造理念，中海始終秉持國際化的視野與城市運營高度的規劃理念，通過規劃設計工作的三級管理，充分整合境內外優秀設計單位資源，縝密分析項目地塊的容積率和土地特點，反復測算產品組合價值，確保產品經濟、社會效益的雙贏。

我們的所有項目從規劃設計階段起就將當地客戶的需求放在首位，做到設計創新、管理科學、注重細節。我們珍視土地價值，在項目地段選擇、建築立面推敲、園林景觀營造、戶型設計及室內裝修的每個環節全力以赴、推陳出新，推動綠色建築科技的實踐。

有關我們在綠色建築科技實踐方面的更多信息，詳見本報告第六章《環保中海，綠色發展煥新居》。

7.4 精益的施工建造

中海不斷推進項目施工建造的系統化、標準化、專業化建設，持續強化「過程精品」的項目發展質量觀，確保實現「樓樓精品」。

我們嚴格按照《建設工程質量管理條例》的法規要求實施對建設工程質量的管理，依據《工程質量管理辦法》等內部制度，高質量、保安全地管理項目開發的全過程。我們通過建立「總部 - 地區 - 項目」三級質量管控體系，落實對項目的開發、施工、檢查、交付等全生命周期的質量把關，努力打造業內優秀的高質量產品。

在管理責任方面，我們內部建立考核問責機制，納入各子公司、關鍵崗位的半年或年度考核成績；外部建立合作單位停標機制，確保內外質量意識和要求一致。

7.4.1 工程策劃

工程策劃作為中海房地產項目工程管理的特色工作模式，要求一線工程管理人員「項目未開、策劃先行，項目實施、心中有數」。同時，工程策劃並非僅僅是類比施工的一種工作方法，而是既要考慮整個項目施工的平面布置、穿插流水作業流程、道路交通實施程序等，還需要考慮將工程策劃的內容轉化為合約語言，通過合約清單約束體現策劃內容、保證工程策劃的真正落地，促進工程全過程的精細化、專業化管理，進而運籌帷幄，提升項目發展的整體管理水平。

7.4.2 質量第一

中海始終堅持產品「質量第一」的宗旨，並視質量改善為施工建造過程中永恆的主題。我們依據業務發展需要，於2015年年初修訂頒布了全公司項目質量管理的指導性文件《質量安全評估體系管理手冊》，以提升業主滿意度、提升工程質量為核心，對我們的實測實量、質量安全管理、安全文明施工等重點工作進行了更高要求的明確，逐步將質量安全管理融入在日常管理實踐中。2023年，我們的《質量安全評估體系管理手冊》完成版本更新，更加貼近業主視角，進一步完善質量迎檢的常態化管理、提升評估時間的靈活性。

中海質量安全評估體系

實測實量

質量風險

綜合評估體系

安全文明

管理行為



2023年，基於第三方質量安全綜合評估等級B級及以上項目的佔比達**85%**以上。

2023年，我們獲得「住建部雙隨機檢查表彰太原市品質安全最高水準」「北京市建築(結構)長城杯銀獎工程」「天津市建設系統優秀質量管理」「廣東省建設工程金匠獎」「河南省建築工程質量標準化示範工地」及「山東省工程質量管理標準化示範工程」等省級及以上質量安全榮譽與獎項。

七重質量檢測

在整個項目施工建造工程中，我們為落實「全員、全過程、全方位」的質量安全管理文化，依據項目發展的不同周期階段，針對工程質量關注的結構、防水、材料等三大類核心問題，對項目施工過程中的尺寸控制、工藝節點、滲漏隱患等進行測量評估，以督促承建商及時改進提高。我們以「每一間房屋必經七重質檢」，鑄刻「過程精品、樓樓精品」的規範力。

中海「七重質量檢測」

1

項目施工單位質量檢測

2

工程監理單位質量檢測

3

開發商全過程質量檢測

4

開發商聘請第三方實測實量

5

政府相關部門質檢驗收

6

物業公司質量檢測

7

房屋交付前開發商綜合質量檢測



閱湘臺項目獲評長沙市質量管理示範觀摩工地

2023年9月15日，長沙市「質量月」建築施工質量管理和安全生產標準化示範觀摩會在湘贛公司中海閱湘臺項目成功舉行，觀摩會主題為「增強質量意識，推進高質量發展」。長沙市質量安全監督站副站長及各房地產開發企業、施工單位、監理企業等400餘人參與本次觀摩交流會。觀摩中，以全周期質量安全管理體系為代表的中海精工管控體系受到與會人員一致肯定。近年來，中海積極推進數字建造、智能建造、綠色建造和質量管理標準化措施，充分發揮示範工程的引領作用。



觀摩閱湘臺項目質量管理標準化成效

安全文明施工

我們深知安全之於整個項目開發過程責任重大，從制度層面對安全管理責任制、安全檢查規定、防火專項要求、項目重大危險源、項目安全緊急應變、安全生產應急預案等都進行了明確，對危險性較大的工程如深基坑工程、高大模板工程、30m及以上高空作業的工程等編製安全專項施工方案並進行專家論證，確保所發展項目之安全文明生產，並使施工過程對周邊社區的安全、環境影響降至最低。例如，當發生質量事故時，我們會針對要求立即組建事故應急小組，制定應急處置措施，按事故級別分別於事故發生後2小時內、1小時內及立即上報總部，同時採取應急措施，事故處理結束後編製事故報告，進行事故及處置反思、總結。

此外，中海積極構建智慧工地管理，將數字化系統引入施工環節，「雲築智聯平台」現已實現在建項目智能工地100%覆蓋，實現人臉識別門禁系統100%覆蓋，以及視頻監控系統100%覆蓋。2023年下半年起，我們對新開項目使用AI視頻監控捕捉安全行為，對安全施工進一步精細管理。

質量專項行動

我們持續開展高於行業要求的質量提升專項行動，針對市場變化、業主需求及業務的質量關注點，促產品品質和配套服務精益求精。

中海質量專項提升行動

防滲漏專項提升行動

中海將滲漏納入A類問題重點管控，並設定檢查評估中滲漏率目標。為消除型材本身滲漏隱患，中海編製門窗標準化工藝，發佈《外窗工藝標準》，並對相關員工開展培訓，使其掌握工藝標準。我們建立外窗單位考察、引入及檢查標準，系統性解決外窗滲漏問題。培訓工藝標準貫徹執行後，我們開展客戶滿意度調研，滲漏問題發生率下降3%，達到行業標杆水準。

外牆專項提升行動

中海制定外牆質量標準化管理行為清單，針對外牆封閉空腔質量通病，調研制定集團推薦做法、禁止做法標準，加強外牆滲漏檢查監督，避免外牆工程質量風險。

園林景觀專項提升行動

為確保園林景觀呈現效果，中海建立了「設計-工程」一體化管理模式，建立園林景觀收邊收口及管控標準。

地庫專項提升行動

形成機電管線綜合管控要求，通過BIM管線優化等管理落地，地庫整體觀感提升明顯；此外，經項目試點，形成地庫地坪施工管理指引及技術指引，重點整治地庫面層開裂。

成品保護專項提升行動

中海重點開展劃痕專項治理，如將成品保護要求納入過程評估檢查要點並加大權重，要求保潔階段嚴禁使用美工刀等。

我們視維修服務為售後環節中重要的一環，對於提升維修服務體驗、增強客戶滿意度、維護品牌口碑至關重要。為確保維修服務的誠信度和響應及時性，各參建單位需預留5%質量保證金，維保期結束後方可退還。我們搭建了精工維修體系，明確對客標準管理動作，成立全國統一95112報修渠道、CRM報修用戶端及快速響應機制。我們於2022至2023年在全集團範圍開展每月維修專項治理「掃雷行動」，狠抓維修效率，2023年維修效率提升12%，維修服務滿意度達行業95分位。

維修專項治理「掃雷行動」

「深入一線抓落地」

中海總部成立聯合檢查小組，隨機對項目維修中心進行檢查，並依據檢查結果進行獎優罰劣、經驗分享及體系升級調整等，保證精工維修體系有效落地。

「通報超期保時效」

中海持續一年每月通報超期工單數量，使得超期總量大幅下降，未來將拓展數據排名晾晒的維度，加大超期整治力度。

「複盤數據強質量」

中海總部位合多項指標對地區公司近期的維修數據進行盤點分析，督促數據較差公司限期解決維修存在的問題。

「嚴管交付排風險」

中海各地區公司嚴格執行交付前查驗銷項標準動作，同時確保工地開放日報修問題 100% 整改；交付後堅決執行總分包合同保修協議條款的要求，對不達標的施工單位進行約談、處罰、代工，確保風險解除，以降低對客戶的負面影響。

精築學習文化

為更高效地推動我們的產品質量管理工作，我們每年根據國家與業務需求制定年度質量培訓計劃，嚴抓質量培訓與意識強化工作。2023 年，我們的質量培訓內容涵蓋工藝做法分項、工程管理經驗、安全管理心得、房屋交付總結等方面，其中「三全體系運營能力提升的實踐與思考」的單次培訓參與率保持在 100%。



2023 年，開展各類質量培訓 **575** 場次，覆蓋 **100%** 中海員工與主要供應商（含承建商）。

此外，我們於本年度組織一系列產品質量培訓交流活動，邀請旗下地區公司、材料供應商及各合作方專業人士從實際出發，分享一線實踐經驗。自 2023 年 2 月開辦以來，相關培訓課程已進行至第 24 期，內容涵蓋質量管理經驗分享、精裝工程技法剖析、BIM 實踐案例解析等，進一步鑄造「工科中海」品牌美譽。



2023 年 4 月，中海在廈門舉辦中海地產 2023 年「協同創興·領潮前行」工程觀摩交流會，採用線下與線上結合模式，總參會人次超 3,500。

7.5 精工的品質交付

在近年行業起伏不定的浪潮裡，中海始終保持優秀的交付力，以國企擔當為業主交付確定的幸福。現樓交付，所見即所得，我們接連獲央廣網房產「2023 年度交付力領先企業」、億翰智庫「2023 中國房企超級交付力十強」等殊榮。一場場圓滿的交付，是實力的印鑒，也是中海品牌責任的試金石。



2023 年，中海完成交付套數超 **9.4** 萬套，及時交付率 **100%**。

我們相信交付項目就是交付客戶信心，自 2021 年起推出項目交付考核體系，多維度覆蓋內部管控指標和外部評價指標，結合自有管理制度以及專業團隊與第三方專業公司加強評估過程的專業性、結果的有效性，將評估結果量化並納入項目團隊的獎罰考核。在具體執行上，我們將交付質量檢察工作落實到四個階段，有序實施項目交付的質量把關，以高質量水平，讓中海在客戶心中始終「值得信賴」。



「2023 年度交付力領先企業」榮譽

中海項目交付考核四大綜合評估範疇

1 – 項目施工前

- 調研項目地塊及周遭範圍地質，例如地下水和土壤對樓宇結構安全的影響
- 確認地質適宜開展樓宇工程
- 對項目開發全周期進行工程策劃，明確管理目標和實施路徑
- 參照國家規範要求，制定各工程單項的施工標準

2 – 施工過程中

- 依照《綜合評估操作手冊》等制度，進行定期質量安全評估
- 每半年檢查全部項目，對質量問題頻生的工序單項設置「質量紅線」，即質量合格率的最低要求，基於《質量安全綜合評估報告》分析質量安全風險
- 實施改善措施，包括整改、「中海星」獎罰、集團通報和誠勉談話，並開展產品質量及安全培訓倡導

3 – 項目交付前

- 所有項目均需要開展 100% 戶內查驗工作
- 委派專業團隊對項目風險管控情況進行抽查；從戶內、公區、景觀、試水試驗和交付環境檢查 5 個角度開展交付評估工作；以客戶視角對項目進行 2 - 3 輪查驗工作
- 準確識別風險項目並督導風險的處理方案
- 在數據平台實時查看問題的查驗和銷項的相關進展，確保問題整改到位

4 – 項目交付後

- 開展客戶滿意度調研工作，並將客戶意見反饋至項目開發流程前端相關業務的責任部門
- 兩年時間內，持續收集客戶對產品質量的意見和建議

7.6 精細的銷售推廣

中海堅持誠信營銷，確保項目推廣數據和推售流程的合法合規性，構建負責任營銷體系，促進陽光銷售，透明購房。在中國大陸，我們按照當地政府的商品房買賣相關法規要求，在所有項目售樓處將相關文件進行現場公示及對外披露；在香港地區，我們的所有在售項目相關的市場推廣數據嚴格遵守《一手住宅物業銷售條例》相關規定。

我們堅守營銷底線，制定並落實《公平待客管理守則》《負責任營銷守則》《銷售管理辦法》《銷售現場用戶端風險規避操作指引》及《銷售案場客戶敏感點公示標準》等一系列負責任營銷管理政策，持續優化從項目銷售接待到客戶簽約全程，設定標準化節點流程，同時設立項目銷售經理投訴熱線，完善銷售推廣的管理工作。

我們對明確紅線內外不利因素等重要信息提出嚴格要求，嚴禁不實承諾；我們在第三方神秘客檢查、日常內部巡檢機制、停止點檢查過程中，將不利因素講解列入重要的檢查指標；此外，我們在客戶簽約後實時觸點評價問卷中，設置獨立問題調研置業顧問是否進行不利因素講解，以此監督該項工作的實際落地。

7.6.1 負責任營銷程序

我們已實施一整套系統化的負責任營銷控制與審計程序。我們建立了標準化指引，明確項目對外展示工作流程，要求開盤前把不利因素進行展示，並進行多部門聯合評審和現場覆核。此外，在項目開盤前，中海總部亦會進行審核，並每年進行一次營銷材料和內容飛行檢查，確保對客戶履行承諾。

中海負責任營銷控制與審計流程



同時，我們不斷完善神秘客檢查機制，檢查內容涵蓋傳物料、銷售說辭、不利因素公示、現場環境、接待服務質量等方面，並根據每月神秘客抽樣檢查結果對相關地區公司予以獎懲，確保各地區公司嚴格執行對客接待的各項制度，保障客戶服務質量。我們亦通過對調查結果的對標調研以及服務標準的拉通和反覆運算改進，為客戶提供契合客戶需求並超越客戶預期的產品與服務。

針對營銷合規性，我們以中海總部與地區公司相結合的方式，開展定期審計與檢查。中海各地區公司成立聯合監督小組，開展自查自糾。2023年7月，我們完成了全集團所有地區公司營銷合規性自查，提交了自查的檢查結果；2023年8月，中海總部營銷策劃部聯合審計監察部，完成了四個重點城市的營銷合規檢查，檢查結果100%達標，針對問題項100%整改完成，保障了負責任營銷的規範性。

2023年，我們未發生涉及產品和服務信息與標識或涉及市場營銷的違法違規事件。



7.6.2 陽光公示

中海遵循當地政府等相關部門的要求，嚴格執行陽光公示。我們在所有項目銷售現場公示營業執照、各許可證及銷售證、銷售價目表、買賣合同範本、不利因素、設施不確定因素告知書等相關文件，並明確要求不利因素須以文字全面、真實地說明及解釋其可能產生的影響，不能刻意淡化不利因素或轉換為有利銷售的描述，以確保銷售信息真實透明，維護客戶知情權與申訴權。此外，我們還通過對項目沙盤模型的準確性制定標準、使用銷售管理表和電子化明源系統、建立合同和認購協議書的文本範本等措施，使展示信息更準確，銷售過程更明朗，協助客戶做出理性消費的決定。

7.6.3 負責任營銷培訓

為進一步提升中海的負責任營銷水平，我們加強了對營銷人員及供應商的培訓與宣貫。我們在營銷職能線的月度會議和季度會議上進行全員營銷合規重點事項的宣貫，同時定期開展面向不同層級營銷線員工的各類專項培訓，有針對性地加強營銷人員的業務能力，落實負責任營銷行為的實施。



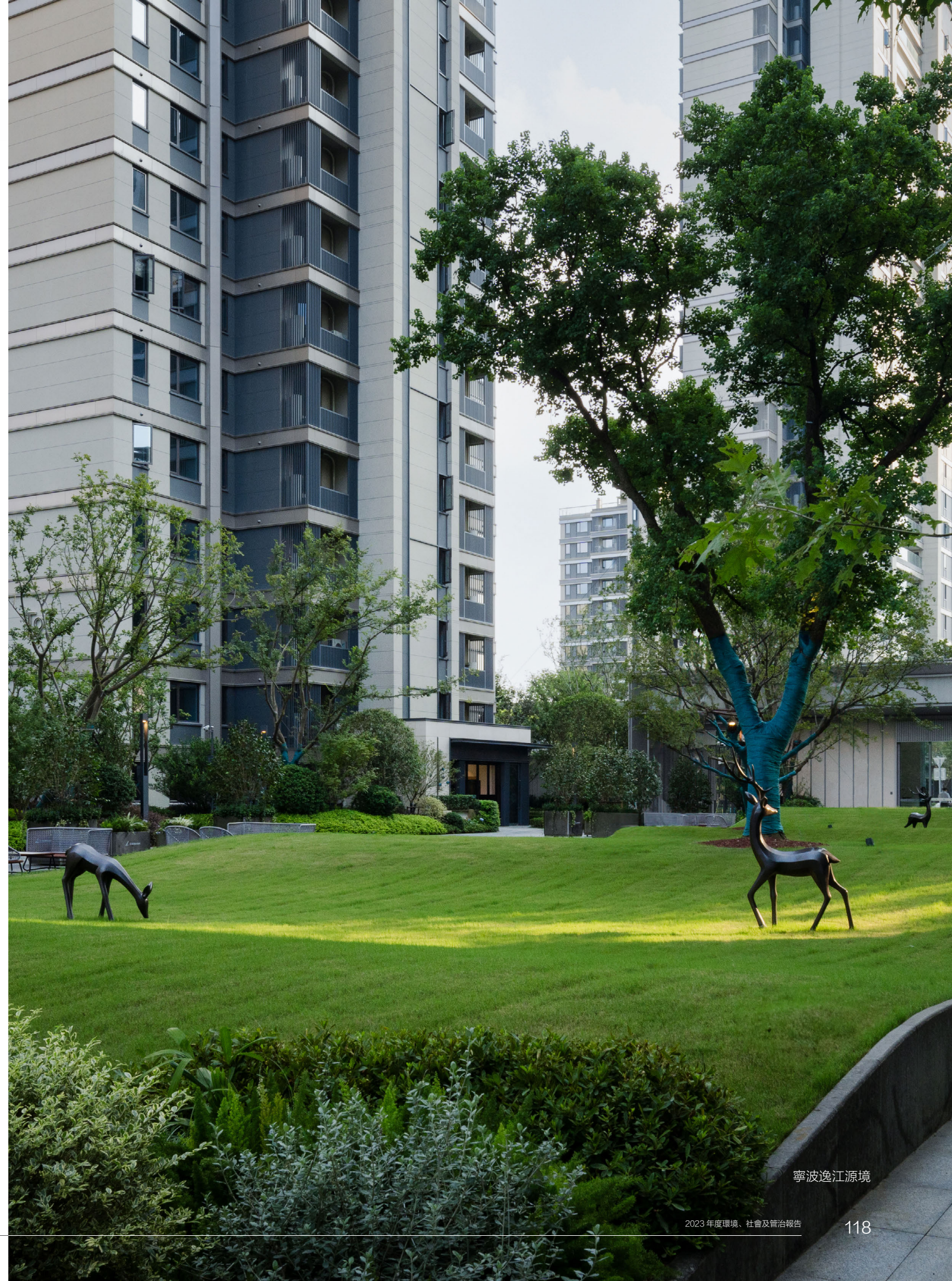
2023 年，負責任營銷培訓覆蓋 **100%** 中海不同層級營銷人員及供應商。

營銷「旗手計劃」錘煉營專項培訓

2023 年 8 月，中海營銷「旗手計劃」錘煉營專項培訓在北京成功舉辦，面向新晉地區營銷負責人和明星營銷經理，來自全國各地 28 名學員參訓。本次培訓為期四天，參訓學員名單經過了總部營銷管理部、人力資源部和各大區的嚴格優選，圍繞旗手的成長需要，專屬定制了對專業、團隊和自我的「三重錘煉」，採取小組積分機制，營造對戰 PK、積極向上的學習氛圍。「旗手計劃」深化了中海營銷人才隊伍建設，培養了符合行業下半場發展需要的高階營銷人才。



中海營銷「旗手計劃」錘煉團隊活動



7.7 精心的客戶服務

客戶是中海實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。我們實行從項目定位、規劃、施工、銷售、入夥到後期物業服務的全過程客戶服務理念，並將所有地區公司客戶滿意度指標考核列入公司績效考核範疇，以客戶角度介入房地產開發運營的所有業務環節，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。

7.7.1 客戶服務體系

我們通過建立完善的交付管理和質量保障客戶服務體系，搭建一站式的客戶服務平台、全國客戶數據中心、暢通客戶溝通渠道、優化客戶關係管理系統，全方位做好服務工作。同時，為深度管控所有對客環節、客戶信息流轉環節，我們建立「評價到人」的對客評價指標體系，評價對象涉及項目總經理、工程經理等6個關鍵崗位，推動了快速、真實、客觀有效的管理目標的達成。

2023年，我們發佈「中海對客十條準則」，要求全體員工在對客工作中要落實以下工作要求：

- ▶ 提供真實信息，包括項目及周邊不利因素，不欺瞞；
- ▶ 對任何泄露客戶個人信息及隱私的行為零容忍；
- ▶ 對客態度始終保持一致、不區別對待；
- ▶ 按時交付、及時維修，避免反復；
- ▶ 關注每一套房間的空氣、噪音、水質、熱環境等人居健康指標；
- ▶ 不確定的問題不隨意解釋或承諾；
- ▶ 首問責任不推諉，95112熱線24小時×365天傾聽客戶聲音；
- ▶ 對客崗位離職交接到位，不讓客戶找不到人；
- ▶ 嚴禁資料造假，不得干擾客戶真實評價；
- ▶ 社區安全第一，客戶緊急求助無條件說明。

交付服務管理

- ▶ 針對項目交付前後的質量監控，我們設有行業首創的用戶端交付預警系統並建立項目維度動態監控平台，完善交付前90天至交付後產品質量持續跟蹤及預警，實現產品質量評估可量化、可追溯、可考核；
- ▶ 在入夥階段，我們制定了《項目入夥SOP指引》，以提升集中商業項目服務質量，滿足商戶入駐及項目長期經營發展需要；
- ▶ 客戶入夥後，我們主動了解客戶權益的訴求，邀請第三方諮詢調研公司，積極開展客戶入戶深訪配合量訪問卷調查，讓客戶有渠道深度反饋產品與服務意見。此外，我們針對各住宅項目設立房屋維保中心，負責中海內部查驗問題整改、工程質量投訴處理、移交管理及售後維修服務等，完善客戶全流程管理。

客戶服務平台

我們依託自主研發的一站式客戶服務平台「中海·幸福家」，為客戶提供覆蓋售前、售中、售後全生命周期的服務。「中海·幸福家」自2022年5月推廣上線以來，已具有的9大重點功能，覆蓋「前期獲客－在線轉化－售後服務－數據基礎分析」四大場景，可滿足客戶、業主、租戶、員工推薦、渠道、銷拓、策劃和管理等應用需求，推動了客戶關係管理工作系統化與精細化，為我們進一步打造全周期多業態客戶運營平台奠定了堅實基礎。

藉助客戶服務平台，我們的客戶、業主和租戶得以統一解決交付前所列各式問題，獲得統一的反饋、報事、諮詢渠道。同時，我們的管理和執行團隊能夠應用統一的量化指標，於已入住項目中租售中心日常監控客戶、業主和租戶的健康和福祉條件，確保客戶、業主和租戶的入住體驗。

客戶數據中心

2023年，我們的全國客戶數據中心已形成包括售後服務中心、客戶體驗中心、經營服務中心在內的完善服務系統，覆蓋所有業務所在地，共計服務1,818個項目、850萬中海業主，有效完善了自身的服務能力，也讓中海全國客戶數據中心得到了客戶業主的一致認可和高度讚譽，對其的客戶滿意度高達98.34%。

客戶溝通渠道

我們不斷暢通便捷客戶的溝通渠道，用心聆聽客戶需求。線下，客戶可以通過銷售案場、物業管理處、維保中心等進行意見反饋，我們也在這些場所公開公示投訴熱線電話及職業道德舉報專線信息；線上，客戶可以通過 95112 全國統一熱線來電、在線「中海會」、官方微信公眾號「中海精工維修」進行自助報事等。同時，本年度我們全面沿用並反覆運算升級企業微信及虛擬撥號作為官方線上對客溝通服務渠道，所有溝通記錄與客戶報事工單關聯，服務過程留痕、進度公開透明、信息可追溯，便於監督服務規範性。

客戶管理系統

針對客戶的諮詢與反饋，中海建立客戶關係管理（Customer Relationship Management, CRM）系統，並持續推進其中的「客戶之聲（Voice of Customer, VOC）」的聆聽、分析、行動體系化建設，打造客戶反饋敏捷組織，通過日報並結合疑似負面全範圍監控覆蓋，推動服務的數字化、線上化、智能化，將客戶、項目、員工連結在一起。客戶可以通過撥打 95112、公眾號、線上小程序等多個渠道反應訴求，CRM 系統會遵循首問責任制，進行客戶報事等級、責任歸屬的分級分類，生成服務工單，分派至項目員工跟進處理。同步會將各類二級投訴、集體投訴及有關索賠的升級投訴及時反饋於責任單位。為客戶提供高效、便捷的查詢、投訴、申訴的渠道，使客戶反饋能得到及時有效地處理。

項目員工在收到 CRM 系統報事提醒後，需在 30 分鐘內及時回應，覆核客戶情況及問題；2023 年，我們的客戶報事 30 分鐘響應率達到 98%。對於有效報事，項目員工將按照相關制度及指引要求，拉通相關職能妥善處置。對於緊急投訴事項，我們建立客戶服務「6 小時」綠色通道，直通區域及總部客戶服務部，發揚「敢於實事求是、敢於攻堅克難、敢於堅守底線」的精神，直面客戶，快速解決。服務工單正常關閉後，還將邀請客戶對處理過程及結果評價確認，關注客戶投訴處理體驗。

我們通過 CRM 系統大數據分析，對於可能涉及違反「中海對客十條準則」的服務工單進行核查，核實後會根據「中海星」制度給予相應人員懲罰，努力提升客戶服務效率及品質。

此外，我們也會主動獲取客訴輿情信息，形成疑似負面工單，派單至地區公司跟進識別、處置直至銷項。

中海 CRM 系統功能及服務對象



7.7.2 客戶滿意度

40 餘年來，我們不忘初心，將客戶滿意度提高到企業戰略規劃高度，將客戶滿意度作為衡量好產品、好服務的重要評價標準。2023 年，中海好服務廣受多方實力認證，總體客戶滿意度 90 分，達行業 95 分位，與 2022 年基本持平。在銷售額 TOP20 房企中，中海客戶滿意度位列 TOP3，獲評億翰智庫「2023 年度中國典型房企服務力 TOP3」等殊榮。

中海主要項目 2023 年客戶滿意度

	2023 年目標	2023 年績效
住宅項目	≥ 88 分	90 分
長租公寓項目	≥ 80 分	≥ 80 分
寫字樓項目	≥ 88 分	90 分
購物中心項目	≥ 80 分	93 分

我們實行全流程滿意度機制，從客戶到訪的第一時間開始，以到訪、認購、簽約為三大觸點，進行 15 個點對點細節維繫步驟，針對服務、產品、合同三大問題，將風險客戶分級制定不同維繫政策，真誠溝通贏得客戶尊重。此外，中海根據業務發展需要設立了客戶滿意度目標，要求項目以月為單位進行考核。我們還在智能商業平台上針對客戶滿意度設定客戶滿意度檢測值，並按此建立動態預警機制，以便進行及時有效的糾正。

2023 年，我們還建立客服護航培訓計劃，搭建精品課程評價積分機制，全年發佈 36 門集團金牌課程，形成 120 個培訓案例庫及 341 項知識庫信息。我們以崗位職責及應知應會為基礎，圍繞滿意度提升等重點，賦能項目客服經理工作，助力客戶滿意度持續保持 TOP30 房企行業前三。

7.7.3 客戶隱私保護

我們重視客戶隱私保護，嚴格遵守《中華人民共和國個人信息保護法》等相關法律法規的要求，制定了《客戶信息安全管理指引》和《客戶信息管理規範》等規章制度，適用於中海旗下所有業務。我們建立職責明晰的客戶隱私保護管理組織機構，營銷管理部負責保管銷售過程所獲客戶信息，客戶服務部負責監察各項準則實施，並要求涉及到信息安全的敏感崗位都簽署信息保密協議，確保其承擔相應的數據安全責任。

我們獲取客戶信息用於銷售過程中的必要記錄和程序。我們已全面上線客戶虛擬撥號平台，一線服務人員必須通過系統虛擬撥號平台聯繫客戶，保護客戶隱私。我們在 CRM 系統中將客戶敏感信息（包括電話、姓名、身份證信息等）進行加密，僅內部數據管理人員有查看及下載許可權，且查看及下載記錄均留痕管理。我們要求在獲取必要的客戶信息時，需得到客戶的授權簽約，並只將信息授權給必須訪問數據的員工。對涉及到信息安全的敏感崗位我們都規定其簽署信息保密協議，確保其知悉並承擔相應的隱私保護責任。

2023 年，我們結合大語言模型（Large Language Model, LLM）技術，構建客服「紅十條」智能識別模型，快速定位涉及「紅十條」的客訴內容，強調對任何泄露客戶個人信息及隱私的行為零容忍，保護客戶隱私及數據安全。

我們亦通過官方網站、客戶流動程序「海客通」等途徑，披露隱私政策申明條款，使利益相關方了解我們在不同階段對個人信息的管理政策。通過線上、線下結合，在公司內網、案場宣傳欄、辦公區等積極多渠道推送有關帳號安全、網絡使用、保密意識等信息，結合對員工的客戶隱私保護專項培訓，有效提高所有員工對客戶個人信息的保護意識，防範客戶隱私泄露風險。

2023 年，我們未發生與侵犯客戶隱私或丟失客戶資料有關的事件。

7.7.4 客戶聯誼活動

中海積極開展各類客戶聯誼活動，加強與客戶之間的聯繫。我們的客戶聯誼服務平台「中海會」自 2004 年成立以來，以「精彩生活·卓越人生」為服務理念，通過品牌化的精品活動及「中海會」聯盟商家的增值服務優惠，已累計發展會員逾 30 萬人。我們精心籌辦各類休閒娛樂、體育運動、慈善公益等社區活動，除了「樂活運動季」「幸福達人秀」及「小小業主物管體驗營」等已成為「中海會」全國系列品牌活動外，中海各地區公司開展的「環保嘉年華」「流動圖書屋」及「城市出逃計劃」等活動也大受歡迎，每年吸引數萬名客戶參與。同時，我們也在老業主的社群運營方面發力，極大豐富了客戶的社區生活，提升了居住體驗。

「海上 HIGH」社群品牌正式上線

2023 年 3 月，中海上海公司基於對居者需求的真實研判，上線社群品牌「海上 HIGH」。在此基礎上，我們以人本化、精品化、共建化為導向，孵化出覆蓋全齡業主社區生活需求的三大子品牌：倡導戶外健康的「HIGH 營地」、主打親子成長的「HIGH 學社」和共聚社區友鄰的「海 HIGH 節」，實現與業主共建幸福生活的期許。在社群運營發力的同時，我們也通過持續精進服務品質，構建高品質的服務生態，為城市建設注入更多活力，也為地產行業新時期下的「城市深耕」打造了參考範本。



中海「海上 HIGH」啟幕儀式與社群活動

08

合作中海 聯動產業促共贏

中海秉持聚勢共贏的理念，打造合作生態圈，攜手合作夥伴齊心推動供應鏈可持續發展。同時，我們以科技創新為共創美好生活的新動能，與同行一道推動產業升級和城市變革。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》

GD-A2, GD-A3, KPI-A3.1, GD-B5
KPI-B5.1, KPI-B5.2, KPI-B5.3, KPI-B5.4

GRI 標準

2-6, 2-24, 2-28, 3-3, 308-1, 414-1, 414-2

8.1 供應商全生命周期管理

廣大供應商是中海重要的合作夥伴，我們的供應商主要包括承建商，以及建築材料、裝飾材料、安裝材料、設施設備等各類供應商，為我們提供物資、產品或服務等。我們構建了完善的供應商全生命周期的管理機制，持續與優質供應商開展合作，共同推進履行社會責任。

我們制定並實施《供應商行為守則》《供應商管理手冊》《集採供應商管理工作指引》《合約管理辦法》及《供應商履約計分流程》等制度，並要求 100% 供應商遵守或簽署，以建立覆蓋供應商全生命周期的供應鏈管理體系，持續優化供應商准入、分類、考核、分級、退出各環節工作流程，打造可持續的合作關係。中海董事局是供應商 ESG 管理事宜的最高決策層，由成本管理部負責供應商 ESG 管理工作並向環境、社會及管治工作領導小組匯報；各級成本管理部作為供應商全生命周期管理體系的主要執行機構，負責建立績效數據收集及分析機制，以持續監控供應商的績效表現，包括其業務能力、環境及社會影響，並將我們的氣候相關要求融入到對供應商的管理目標之中。同時，我們建立了順暢的供應商溝通機制，並為供應商提供支持，以提升供應商對履約等問題的處理能力和可持續發展績效，保障供應的穩定性和可持續性，為中海創造長期價值。

8.1.1 供應商准入

在供應商及合作商准入環節，我們嚴格把關所有合作對象，優中選優。對潛在供應商，我們通過書面資料預審、實地考察等方式開展內外部調研及考察，涵蓋生產經營管理、社會及環境行為規範等內容以及 ISO 管理體系認證、環保相關資質、員工社保繳納情況等具體指標。嚴格的准入評審流程確保引入的供應商在供應能力、質量水平、環境影響、社會影響等方面符合我們的期望。

8.1.2 供應商分類

我們通過分類分級的方式開展在庫供應商常態化管理，以精準應對供應鏈中的潛在風險。我們主要依據合作體量及產品屬性，在業務關聯性的基礎上，充分考慮供應商的環境、社會影響及行業特定風險因素等，將供應商分為戰略供應商、重要供應商、一般供應商三大類。2023 年，我們與 5,853 家供應商（含承建商）開展合作，其中 101 家為戰略供應商；我們在戰略供應商的採購支出佔比為 48%。我們與戰略供應商保持穩固的戰略合作關係，保障供應穩定性。

中海供應商分類依據



8.1.3 供應商評估

我們每年定期開展供應商綜合評估，由成本管理部聯合設計、工程、客服、營銷等多職能線共同開展，面向總部至地區層面的承建商及其他供應商進行，考評維度涵蓋質量、安全、履約能力、信譽狀況、《供應商行為守則》遵守情況及其他環境、社會影響情況，以全方位審視供應鏈中的風險。其中，我們對承建商及非集採物資供應商每年開展 2 次綜合評估定級，對集採物資供應商每年開展 1 次綜合評估定級。



2023 年，供應商綜合評估 **100%** 覆蓋 **101** 家戰略供應商。

作為產品責任的重中之重，我們針對供應商質量管理實施更為嚴格的審查。我們要求所有供應商通過 ISO 9001 質量管理體系認證，並定期審驗所有供應商質量管理情況，按照供應商類別制定相應的質量檢測頻率要求。

中海供應商質量檢測頻率



供應商質量管理績效通過履約評估計分機制評估，多部門組成的履約評價專項小組依據《供應商履約計分流程》開展供應商履約計分，計分結果將直接影響供應商每年綜合評估結果；同時，我們結合履約計分過程中發現的問題和計分結果，對供應商進行紅、黃、藍風險劃分，形成《供應商履約風險報告》。

我們注重供應商及其上游的全鏈條管理，明確原材料評估管理流程，開展上游原材料工廠監測和在建現場監測，並監督問題整改，透過建立檢測不合格閉環機制實現不合格問題 100% 關閉處理。我們要求所有供應商提供物料第三方抽檢報告及產品合格證，規定涉及中國強制性產品認證（3C 認證）指標的物料需同時提供 3C 報告及中國質量認證中心（CQC）自願性認證報告。我們要求技術單位每年呈交檢測報告、ISO 質量管理認證、安全認證、材料原產地證書等文件，展示其管理及供料均符合質量及安全要求。此外，針對櫥櫃的板材和五金件、防水材料瀝青等部份關鍵物料的組成成分，我們明確規定原材料品牌，並對所有物料的生產工廠進行入庫管理。同時，我們參考國家標準、行業標準、中海企業標準設立標準檢測庫，規範物料評估維度，將物料區分為環保健康安全、使用性能、材質成分三類指標。



截至 2023 年 12 月 31 日：

- 100% 物料生產工廠被入庫管理，共計 **494** 家；
- 已制定超 **7,500** 條物料評估指標。

我們依託質量管理系統（Quality Management System, QMS）開展原材料質量檢測，QMS 系統自動生成檢查計劃，包括第三方機構檢查和中海現場檢查兩種方式，覆蓋 90% 以上的供應商的原材料，檢查結果由 QMS 系統自動判定、人工覆核。我們每月對原材料進行工地和項目的隨機抽檢，抽檢主要技術指標包括環保指標、人身安全指標、使用性能指標等。



2023 年：

- 開展 **1,855** 批次原材料月度隨機抽檢，檢測合格率达 **98.6%**；
- 開展 **957** 批次原材料第三方品質抽檢，檢測合格率达 **95.1%**。

2023 年，我們開展「清流計劃」質量檢測行動，檢測對象覆蓋甲供材、乙供材、空氣質量、工程質量及項目現場履約 5 個類別，全年檢測建築材料 1,257 組，空氣質量檢測點 109 個，在建項目飛檢及工程巡檢項目覆蓋率達 100%。

此外，我們對 100% 承建商項目的合規性及 ESG 遵守情況進行考核，每周或每月開展線下會議檢查，或隨機開展實地考察。

8.1.4 供應商迭代

在每年供應商綜合評估中，我們將供應商劃分為 A、B、C、D 四個等級，被評為 D 級的供應商即為不合格供應商。不合格供應商自被定級為不合格之日起，兩年內不得參與投標。此外，我們要求違反行為守則的供應商及時改進，多次違反或嚴重違規的供應商將被警告或終止合作。

在日常定期質量審查中，我們針對被歸類為紅色、黃色風險預警的供應商和材料檢測不合格的供應商，按以下規程督促其整改。連續出現低合格率材料的供應商將被約談，需要時我們將要求出現材料關鍵指標不合格的供應商暫停供貨，監督其改善供貨質量後重新供貨。

中海供應商績效改進流程

核實問題
情況

1

約談分析
問題原因

2

制定即時
整改措施

3

制定永久
整改措施

4

驗證整改
措施成效

5

我們已設有供應商黑名單及白名單，以剔除使用不合格產品或假冒偽劣產品、存在重大資金風險情況、拖欠工資、無環評報告或排污許可證等情況的供應商。對於在業務、環境或社會層面有重大實際或潛在負面影響的供應商，一經發現問題將即刻停止與其合作。2023 年，我們的 1 家供應商因被評估發現存在重大潛在負面影響而致使我們終止與其合作。



8.2 可持續供應鏈

中海踐行可持續採購，制定並實施《可持續採購政策》，將可持續發展的考量納入每一次的採購決策中，推動可持續物料的使用。

8.2.1 供應鏈賦能

為進一步打造可持續供應鏈，我們積極開展面向採購崗位員工的供應商 ESG 管理培訓，設立「星火訓練營」培訓項目，通過對業務邏輯、供應鏈 ESG 管理的分享，取得良好的培訓效果。



2023 年，「星火訓練營」面向採購崗位員工開展 14 期培訓，共計 **2,842** 小時，覆蓋 **203** 人次。

同時，我們通過每年開展供應商培訓和交流，極大提升了與供應商的信任度、配合度以及對履約評價的感知力。我們的供應商培訓主題和內容豐富多樣，涵蓋質量管理、環境管理、反貪腐及廉潔教育等主題。與此同時，我們推出「清流計劃」，領潮供應鏈公司牽頭主導 150 家供應商積極參與，學習調研優質供應商的可持續管理經驗與做法，積極向其他供應商推廣優秀實踐，推廣選用質量安全、低碳環保的產品。



2023 年，開展供應商培訓 **5** 場次，課程時長 **10** 小時，覆蓋超過 **1,400** 人次，**100%** 覆蓋 **48** 家戰略集中採購供應商。

領潮供應鏈公司舉辦「數智供應鏈、綠色新生態」合作夥伴大會

2023 年 11 月，領潮供應鏈公司舉辦「數智供應鏈、綠色新生態」合作夥伴大會。本次大會彙聚超 200 家建築建材知名企業，邀請學者教授參與。各界代表分享思考與經驗，促進行業共同進步。在大咖高峰對話環節，與會嘉賓就「數字技術、綠色建造如何為城市綠色發展賦能」開展討論。大會上，熱烈的交流碰撞出思想的火花，引發合作夥伴前沿思考，助力行業應對低碳轉型挑戰，築造綠色新生態。



中海「數智供應鏈、綠色新生態」合作夥伴大會

2023 年，我們向所有材料供應商發出倡議書，鼓勵其開展綠色認證工作，並為供應商提供綠色產品、綠色建材相關知識普及和認證輔導，在強調我們對於 ESG 要求的同時，促進供應商可持續發展能力和表現的全面提升。



2023 年：

100% (150 家) 集中採購供應商取得 ISO 14001 環境管理体系認證；

33% (50 家) 集中採購供應商取得 ISO 50001 能源管理體系、綠色工廠、綠色供應鏈認證。

8.2.2 可持續採購

我們實施《可持續採購政策》，積極考慮採用具有可持續或綠色認證的建築物料品牌，並盡量減少使用一次性產品，要求所有開發團隊選用環境影響較低、對人體無害、更具能源效益、可循環再造、可生物降解或更耐用的產品和物料。

我們承諾優先使用具備第三方認證的可持續木材，設立綠色採購目標，並積極推動供應商在項目建造過程中採用可持續物料，其中約 39% 產品的環保健康要求比國際標準更為嚴苛。



截至報告期末：

符合綠色標準供應商的採購佔比達 **65%**；

符合綠色標準的物料採購金額約為 **25** 億元，金額佔比約為 **28%**，累計達 **21%**；

符合環保產品聲明認證 ISO 14025 的集採可再循環及綠色建材佔比達 **16%**；

235 類採購物料取得綠色建材、綠色產品或碳足跡評價認證。

此外，我們大力推進綠色健康物料採購的標準化工作，已發佈《住宅公區室內歸家動線門類標準》，並持續推進其他綠色採購品類標準的編製工作。我們制定項目建造、室內設計、裝修等各環節的綠色標準，產品層面覆蓋綠色產品、綠色建材、碳足跡評價、中國環境標誌產品認證等，企業層面則覆蓋綠色工廠、綠色企業、ISO 50001 能源管理體系認證等。

8.3 產業共榮

中海活躍於行業生態建設，通過與合作夥伴資源互補，依託自身科技引領，構築共生、共享、共贏生態圈，與時代共成長，與城市共美好。

8.3.1 合作謀發展

推動產學研深度融合是順應當今世界科技創新發展趨勢的有力舉措，我們探索創新融合新模式，以科技創新引領行業進步。我們與東南大學、清華大學、重慶大學、華中科技大學等國內高等學府開展多種形式的房地產與居住場景數字化、智慧化、低碳化的產學研合作，包括聯合實驗室共建、課題共研、聯合教學、研究生聯合培養等，形成產學研合力。其中，我們在東南大學牽頭下開展國家「十四五」重點科研計劃項目共研，與清華大學開展聯合實驗室共建，深化課題研究，實現科研成果的快速轉化。同時，我們多家附屬公司與各大高校簽訂產學研合作框架協議，共同培養高素質人才，為中海持續創新注入強大動力。

中海與國內外領先高校、科研機構、科技企業建立戰略合作



8.3.2 融通享成果

我們參與行業標準制定和承擔各協會的成員義務，積極為行業發展建言獻策。2023年，我們參與《智慧社區建設規範》《智慧建築設計標準》和《零碳建築標準》等多項國家標準編製，並參與編製6項中國建築節能協會團體標準，涵蓋健康建築、零碳辦公和碳排放核算等領域，同時作為中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會的會員單位，推動低碳健康地產的發展。



中海長沙開湘台

中海參與行業組織一覽

行業組織	會員資格	參與單位
中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會	主任委員	
中國城市科學研究會綠色建築與節能委員會（中國綠建委）	房地產學組組長單位	
開放智聯聯盟	理事單位	中國海外發展
中國通信標準化協會	會員	
全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會——智慧園區標準工作組（SAC/TC426）	會員	
世界高層建築與都市人居學會	白銀會員	
中國勘察設計協會	常務理事單位	
中國建築學會	常務理事單位	
中國土木工程學會	會員單位	
廣東省工程勘察設計行業協會	副會長單位	
廣東省土木建築學會	副理事長單位	
廣東省建築節能協會	理事單位	華藝公司
廣東省建設工程綠色與裝配式發展協會	理事單位	
深圳市勘察設計行業協會	會長單位	
深圳市綠色建築協會	副會長單位	
深圳市建築產業化協會	副會長單位	
深圳市綠色建造學會	副會長單位	
深圳市城市更新開發企業協會	副會長單位	
佛山市裝配式建築與智能建造協會	理事單位	
中國指數研究院	中國商業地產指數系統專家顧問委員會成員	
國際建築業主與管理者協會（Building Owners and Managers Association, BOMA）	BOMA 中國白金會員	中海商業
美國 WELL 健康建築研究院（The International WELL Building Institute, IWBI）	IWBI 拱心石級（Keystone）會員	

我們樂於分享自身發展經驗，願做同行、跨界交流共融的促進者，貢獻行業生態繁榮。2023年，我們開展「中海－專委會彩虹橋」交流活動5場，主題涵蓋智能充電樁、健康建材、裝配式建築、健康集成灶、房地產企業ESG評價，考察多家綠色健康、工業化、智能化科創公司，促進跨領域的深度合作。此外，本年度我們亦承辦多場零碳健康領域的重要活動、受邀參與城市建設企業數字化轉型高峰論壇等科創活動，組織多場高校、科創企業走訪活動。共同探討地產的未來方向。

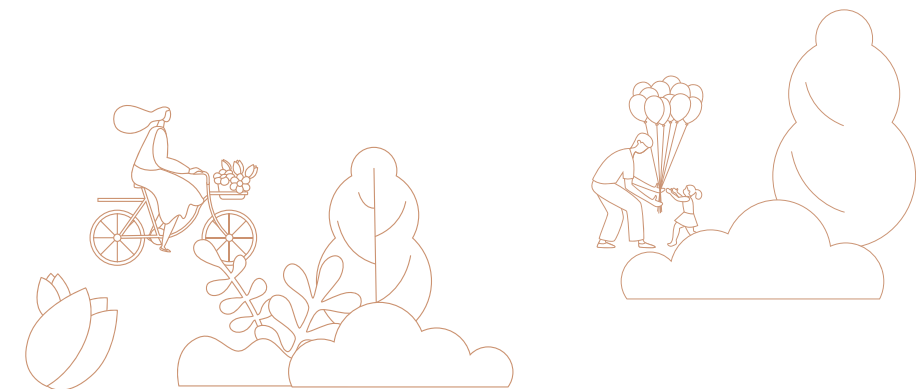
ACT 低碳健康地產協同創新發展論壇共繪人居藍圖

2023年6月，中海成功承辦了「ACT 國際零碳城市大會分論壇——低碳健康地產協同創新發展論壇」，行業專家學者以及科研設計、設備廠商等與會交流。本次活動在3個平台進行線上直播，累計觀看人數超五萬人，現場出席媒體十餘家。

本次論壇以「低碳健康協同發展」為主題，推動地產低碳健康轉型、加強行業合作交流、共促產業高質量發展。我們分享了題為《低碳健康助力地產行業高質量發展》的報告，講解低碳健康助力中海三大業務高質量發展相關案例，並邀請行業夥伴一共勾畫未來低碳健康人居藍圖。



低碳健康地產協同創新發展論壇現場



華藝公司亮相國內外行業交流大會

華藝公司作為中國建築節能協會和深圳市綠色建築學會的重要成員，2023年在國內外綠色建築領域取得顯著成就，包括：

- 代表深圳政府展團亮相2023年的國際綠色建築與建築節能大會，充分展示了其在綠色建築領域的領先技術和成果。
- 受邀赴新加坡參加世界高層建築與都市人居學會（CTBUH）全球大會，接受頒獎並分享經驗，助力國際行業發展。
- 積極參與第二十五屆中國國際高新技術成果交易會之C³BUILD未來建築大會，並承辦「2023年可持續建築環境亞太地區會議」分論壇。

一系列的參與不僅加強中海與國內外學術界、產業界的交流與合作，也為推動綠色建築領域的可持續發展做出積極貢獻。

8.3.3 創新促變革

「惟創新者進，惟創新者強，惟創新者勝」，我們在業務與產品上力求創新進取，多執行緒鞏固自身發展的創新力與生命力，以健康人居建築科創平台為抓手，著力推動低碳健康成果轉化及產業化推廣，以追求當代人最優質的創新居住體驗，並提升產業科技整體水平。

中海研創實力

我們已具備深厚的創新基礎，不斷適應行業對技術的新要求，與時代同頻。我們依託全產業鏈優勢，構建「開發 - 設計 - 供應鏈 - 建設 - 運維」的地產全產業鏈科創體系，並開展科研成果產業化、產品化、市場化探索及戰略布局。中海科技工作領導小組全面統籌科技創新工作，並設有中海創新研究院以及下屬分中心實施技術研究與產品研發的具體工作。此外，我們依託旗下中海科技、中建宏達、華藝公司、領潮供應鏈公司等專業公司，借助人工智能、雲計算、大數據、物聯網等新技術支撐主業壯大、輻射全業態發展，積極組織相關科技研發和創新能力建設，提升科創水平，實現行業領先。為提升創新平台與體系的效能，進一步推動業務的創新和增長，我們深度審閱創新平台和體系的有效性，通過收集和分析相關信息，全面審視創新機制和現有框架的優劣，及時發現並解決潛在的風險和挑戰。

大國大企亦需大師大才，科研人才隊伍建設是我們創新發展的不竭動力源泉。我們已建立1,460人的專業技術隊伍，其中碩博士以上學歷人才435人、高級職稱173人。近年來，我們亦不斷加大力度培養高精尖領軍人物，積極推進各項人才重點工作申報，鍛造專業強幹隊伍。在中海內部，我們擬定省部級領軍人才培養計劃，並獲得了由中海集團統籌的6項人才專項課題。



2023年，中海員工中：

- 2人入選深圳經濟特區工程勘察設計大師候選人名單；
- 22人次榮獲多項廣東省土木建築優秀科技工作者稱號等專業領域個人榮譽；
- 4人獲得中國建築首屆青年設計師大賽「1金1銀2銅」。

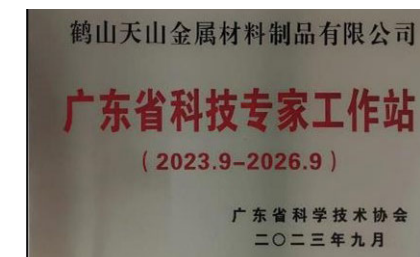
憑藉過硬的實力，我們的創新工作屢屢結出碩果，充分為產品創新與功能反覆運算、企業高效運營賦能。



截至2023年12月31日，我們已獲得各類專利**423**件，其中含**99**件綠色建築技術專利。

同時，外界對中海科技創新能力、自主知識產權管理、科技成果轉化能力、研究開發組織管理水平及企業成長性亦給予充分肯定。本年度，本公司旗下天山公司、中海科技均獲評「專精特新中小企業」和「國家高新技術企業」等重要資質，其中，天山公司獲批「廣東省科技專家工作站」；旗下華藝公司獲得「科技創新先進企業」，並已連續6年蟬聯「廣東省土木建築科技創新先進企業」，入選廣東省土木建築學會70周年慶典之「廣東省土木建築科技創新先進單位100家」，創新水平倍受認可。

中海科技創新類相關認證（部份）



中海科技首獲「國家高新技術企業」、深圳市「專精特新」中小企業」認定

2023年2月，中海科技順利通過「國家高新技術企業」、深圳市「專精特新」中小企業」認定，這是繼已獲的CMMI3、雙軟認證、ISO六項認證等以來又一重要實力認可，也是中海打造第二「增長曲線」的重要里程碑。



高新技術企業證書

智啟人居時代

科技創新和數字化變革成為城市建設與發展的新動能，中海借助外部技術能力和自身地產實踐，賦能管理、賦能產品、賦能應用，助推行業數字化發展，致力於加速智慧城市建設的快速發展。

在城市的大場景，我們打造行業領先的信息化、數字化房地產全過程管理體系及平台，實現全項目、全周期、全專業高效統籌經營，形成專有技術優勢，與城市地圖大數據平台等項目共同被評定為國際領先。



全球首個5G智慧社區：上海中海臻如府項目



截至報告期末，中海房地產全過程管理平台科技成果已於超**450**個項目中投入應用，服務客戶逾**1,000**萬人。

在居住的小場景，我們自研智慧人居平台，實現智能家居業務從0到1的突破與技術自主可控、交互體驗統一、產品形態創新，讓「好產品」更加智慧。我們的智慧人居平台實現覆蓋住宅、商業樓宇、社區的全域、全場景智慧空間解決方案，低碳能耗管理系統、低碳智慧樓宇系統、智慧家居系統等多種智能解決方案在北京、寧波、深圳等城市推廣應用，努力以智慧科技重塑人們的生活。



截至報告期末，中海智慧人居累計落地**40**個項目，累計交付**21,000**戶低碳、智慧、綠色數字家庭。

我們關注到人們對產品的品質、健康、便捷、安全、社交、歸屬、關愛、新鮮等9大元素的重視，近年來，加大力度研究健康人居產品的研究，以促進低碳健康地產協同創新發展。本年度，我們獲批中建健康人居科創平台，開展健康人居核心技術攻關及實驗室建設。

中建健康人居科創平台正式授牌

2022年年底，中海成功獲批第二批中國建築科技創新平台——中國建築綠色建造工程研究中心（健康人居建築）（以下簡稱「中建健康人居科創平台」），並於2023年3月份正式授牌。該平台具備從終端客戶視角出發、全產業鏈、全過程集成特色，形成全過程數字化管控的健康精裝修技術等5大核心攻關技術。

其中，「中海+華藝公司+專委會」健康人居實驗室已於8月啟動，包含社區場景、起居場景、虛擬實境場景、睡眠場景、種植場景等多個實驗空間。該實驗室是中海協同各行業夥伴，在未來低碳健康人居方面最新研發成果的集成化、場景化展示及實驗空間，建成後成為多項核心攻關技術實驗及檢驗的重要空間，同時是中海科技創新重要的對外展示視窗。

為進一步支持該平台的建設，2023年6月，華藝公司成立華藝創新研究院，作為中建健康人居科創平台的常設研究機構，下設4大技術研發中心及4大產品研發中心。同時，為落實中建健康人居科創平台「內外結合」工作原則，我們已與健康人居行業頂尖高校、科研機構、中海科技合作，打造聯合實驗室，推進技術聚焦成果產出。



中建健康人居科創平台授牌儀式

課題研究賦能

我們積極參與和承擔內外部重要科研課題研究，在中海《科技研發課題管理辦法》指引下，保障科研課題實施，實現科學、規範、高效和公正的管理。本年度，我們首次參與國家「十四五」重點研發計劃項目，聚焦數字孿生工程施工質量管控、室內健康材料技術等前沿細分領域，並已通過評審。本公司旗下專業公司積極拓展外部科研立項渠道，年內新增廣東省住房和城鄉建設廳2023年科技創新計劃項目、深圳市工程建設領域科技計劃、中國施工企業管理協會科研項目等立項。

與此同時，我們亦努力輸出自身能力與經驗，積極對外賦能。年內，我們參編中國房地產協會《房地產企業數字化綜合實力測評標準》、全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會《數字家庭建設評價標準》、智慧城市基礎設施計量分技術委員會《智慧城市基礎設施：智慧建築信息化系統建造指南智能工程技術標準》等地方、團體、國際標準，中海數字化轉型案例入選《中國房企數字力白皮書》，助力行業轉型升級。



2023年：

- 參與國家「十四五」重點研發計劃項目**2**項；
- 新增外部科研項目立項**9**項；
- 發表期刊論文**30**餘篇。

09

人本中海 攜手員工共成長

員工是中海一路前行的夥伴，是我們行穩致遠、共創美好的基礎。我們一直以相互尊重為原則，充分尊重並保障員工的合法權益，為員工提供廣闊的成長發展平台，為員工營造健康、安全的生活辦公環境，時刻為員工送上關懷與溫暖，讓員工與我們更好地攜手同行。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》

GD-B1, KPI-B1.1, KPI-B1.2, GD-B2, KPI-B2.3
GD-B3, GD-B4, KPI-B4.1, KPI-B4.2

GRI 標準

2-23, 201-3, 3-3, 401-1, 401-2, 403-1, 403-2, 403-3, 403-5
403-6, 403-7, 403-8, 404-2, 404-3, 405-1, 406-1, 408-1, 409-1

9.1 僱傭與勞工權益

中海遵循自願平等的原則，依法依規與員工簽訂勞動合同，制定一系列內部制度，確保全面保障員工在招聘、晉升、離職、工作時數、薪酬福利等方面的合法權益。我們定期審閱僱傭與勞工權益管理情況，適時更新相關的內部制度及政策，持續收集相關績效數據並開展分析，不斷完善僱傭與勞工權益管理机制。

9.1.1 人才僱傭

中海嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，制定《招聘管理辦法》等規章制度，進一步細化規範人員招聘流程，不斷健全選拔、錄用、轉正等流程，踐行任人唯賢、擇優錄用的選人機制，並在遵循統一的人才標準基礎上，根據不同崗位要求，針對性地選擇招聘渠道和評估形式，確保擬錄用人員和工作崗位的高度適配。

我們通過人才盤點，評審人才缺口，制定清晰明確的戰略人才儲備規劃，包括人才吸引、保留、繼任等方案。我們積極打造「海之子」「海之星」及「海納」3大人力資源品牌計劃，選聘高校優才與社會精英，為中海未來發展提供持續人才保障。其中，「海之子」計劃以每年新增1%的擴展規模吸納優秀人才，持續豐富新生代在人才隊伍的比例，為中海未來的長效發展奠定戰略人才儲備基礎。2023年，我們新招聘員工共169人。

- ▶ 「海之子」計劃——我們的戰略性人才項目，為應屆畢業生提供地產開發及商業管理類崗位。我們通過系統化培養，將「海之子」打造為綜合管理精英。
- ▶ 「海之星」計劃——為背景多元的應屆畢業生提供銷售、商業、教育、養老業務線崗位，提供專業培訓，培養精英人才，將「海之星」打造為「行業新星」。
- ▶ 「海納計劃」——面向具有工作經驗人士的僱主品牌形象符號，吸納的人才為我們人才隊伍重要的組成部份。

2023年「海之子」校園招聘活動

2023年，「海之子」在5座城市的11所高校開展高校人才招募活動。各地「海之子」招募以精準邀約為核心，多點開花，創新舉辦線下精品見面會。「海之子」到訪高校的學生積極參與招聘宣講會，熱烈互動。



「海之子」同濟大學招募現場

我們在為員工提供「五險一金」等運營所在國家和地區的法定保障之外，為員工提供企業年金福利，並大力推行家庭友好的員工福利措施。我們為懷孕及需要哺乳的員工提供彈性上班時間的選擇，為員工提供多於法律要求的產假及育兒假，並為員工親屬提供體檢資助等福利。

為及時評估人力資本管理機制的有效性，我們定期開展員工滿意度、敬業度調查。調查內容包括員工滿意度、敬業度、員工壓力、企業文化、中海定制問題及開放性問題等。根據調查結果，我們適時改進更加符合員工需求與中海未來發展方向的團隊建設、文化倡導及福利體系等，不斷提升員工滿意度和敬業度。



2023年：

- 員工滿意度和敬業度調查 **100%** 覆蓋中海員工；
- 員工滿意度得分 **84** 分，員工敬業度得分 **92** 分，在行業中保持領先地位。

9.1.2 勞工權益

中海始終尊重並保障員工的合法權益。我們遵循《中華人民共和國勞動法》和《未成年人保護法》等法律法規，參考聯合國全球契約組織的基本原則，制定《僱傭權益政策》和《員工手冊》等政策制度，明確規定禁止僱傭童工和強迫勞動、反對歧視與差別對待、尊重結社自由，保障員工享有法定假期，如婚假、產假、哺乳假等。中海總部及各地區公司積極開展勞工風險自查，確保合規僱傭。同時，我們尊重員工的隱私權，積極保護員工信息，確保員工隱私安全。

為支持員工發揮主人翁作用，維護員工合法權益，發動員工參與我們的民主監督，我們依法成立工會。我們的工會始終將維護員工民主訴求和合法權益作為工作重心，持續深化民主管理，保護員工的利益。



截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及附屬公司均成立工會，覆蓋所有運營地，員工入會率達到 **100%**。

同時，我們的工會在以下三方面做出了積極努力：

工會運行檢查

本公司工會辦公室協同完成各級公司工會、職工代表會的規章制度及運作情況檢查，均未發現問題。

員工訴求溝通

2023 年，本公司內網、「中海通」APP 等載體開設職工訴求渠道，及時了解、解決職工的合理訴求，廣泛聽取呼聲。各級工會組織包括送清涼、送溫暖、趣味運動會在內的員工活動逾千場，加強員工之間互通。

幹部培訓班

各級工會組織開展先進理論和業務知識的學習，通過理論學習、業務培訓加強工會工作者對勞工權益與準則的認識、工會規章的執行能力和業務執行能力。

南京公司第二屆職工代表大會暨職工座談會順利開展

2023 年 1 月，南京公司第二屆職工代表大會第一次會議暨職工座談會順利召開，共有 45 名職工代表參會。座談會上，來自一線的 16 名職工代表一一發言，以樸實的語言和誠懇的態度，就企業發展、員工關懷、培訓培養、文化營造等方面提出自己的想法與建議。本次座談會的順利舉行充分體現中海與員工共同成長、共創未來的信心與期盼。



南京公司座談會職工代表發言

此外，我們為員工提供多層次、多方式的溝通與反饋渠道。我們開設了「合理化建議信箱」「總經理座談會」和「民主生活會」，及時了解員工心聲，主動傾聽員工的建議，解決員工問題，營造良好的溝通氛圍，促進團隊內部雙向對話，增強員工的認同與信任。

在員工薪酬管理方面，我們遵循同工同酬的原則。我們每年至少開展一次薪酬檢討，審視同層級、相近崗位的男女員工薪酬中位數，以確保薪酬水平不受性別或其他與工作表現不相關的因素影響。另外，在績效考核時，我們以統一的標準評估員工的表現，確保平等對待每一位員工。

在保障自身員工權益的同時，我們加強業務開展全過程的勞工權益監督，攜手合作夥伴提升勞工保障。我們規範供應商等合作夥伴的勞工管理要求，並定期審查勞工風險管理情況，確保合作夥伴在工作時間、工作條件、薪資待遇等方面有效保障勞工權益。未來，我們將進一步探索開展勞工風險調查及評估的方式，以更全面地評估自身業務和價值鏈中勞工權益保障措施的有效性。

報告期內，我們未發現任何存在重大僱傭童工、強迫勞動、人口販賣、歧視或侵害結社自由、集體談判和同工同酬權利風險的業務、運營地、供應商及合資企業，亦未獲悉任何上述事件。

中海合作夥伴的人權及勞工權益保障

合作夥伴管理方式

- 招標文件當中通過條款規定
- 年度評估
- 現場考察



審查維度

- 勞工管理機制
- 勞工待遇合理性
- 工資支付管理機制
- 安全文明施工方案

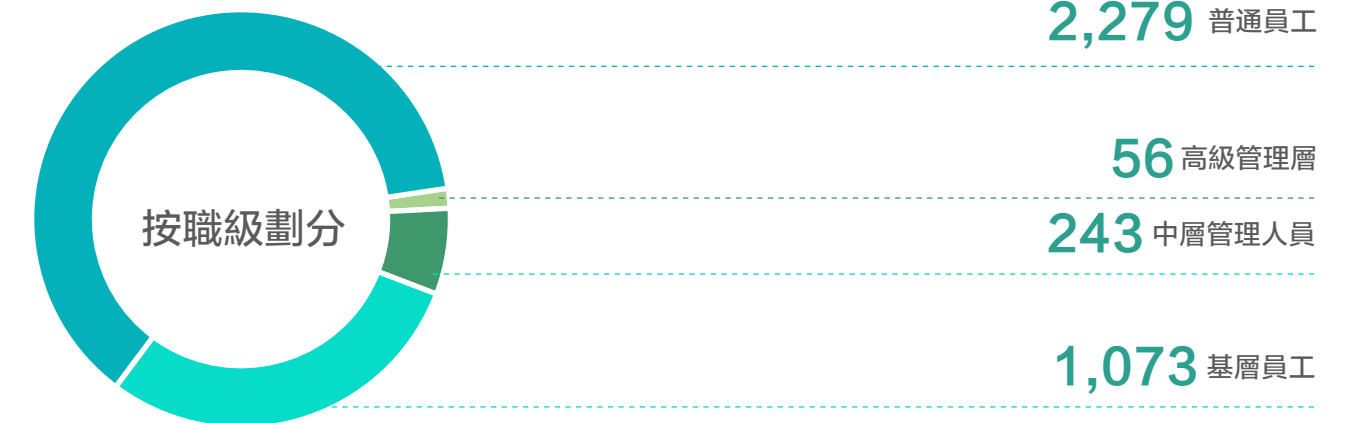
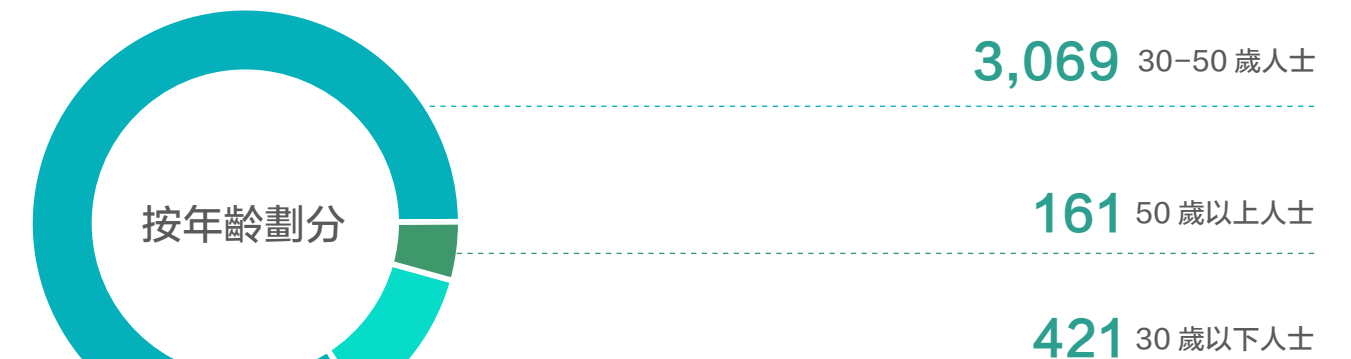
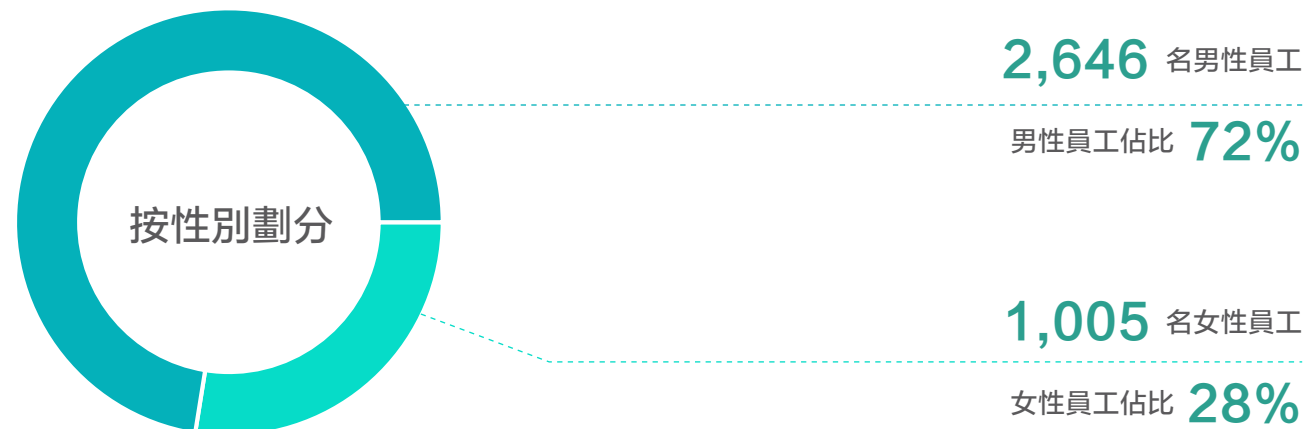


9.2 多元與包容

中海致力於構建多元化的人才隊伍。環境、社會及管治工作執行小組負責多元化事宜的執行工作，向環境、社會及管治工作領導小組匯報，董事局負責多元化事宜的最終決策。我們始終堅持一視同仁的準則，制定《僱傭權益政策》，提倡多元共融，為不同地區、不同民族的人才提供平等就業機會，確保招聘路徑公開透明，杜絕任何因種族、宗教、膚色、年齡、性別、國籍、婚姻狀況、宗教信仰等方面的差異而差別對待應聘者。此外，我們還建立迴避制度，要求擬招聘人員與中海系統內員工不得存在制度規定的迴避情形，避免利益衝突，防止徇私舞弊的情況出現。我們公平公正對待每一位員工，反對任何形式的歧視，確保每一位員工都能充分發揮自身個性特點與價值。

截至 2023 年 12 月 31 日，我們共有員工 3,651 人，其中 400 餘名為少數民族，按照性別、年齡、地區、職級劃分的員工數據如下：

中海員工分布情況



同時，我們持續完善制度建設與文化發展，建立多元包容的文化氛圍，進而為中海可持續發展注入活力。

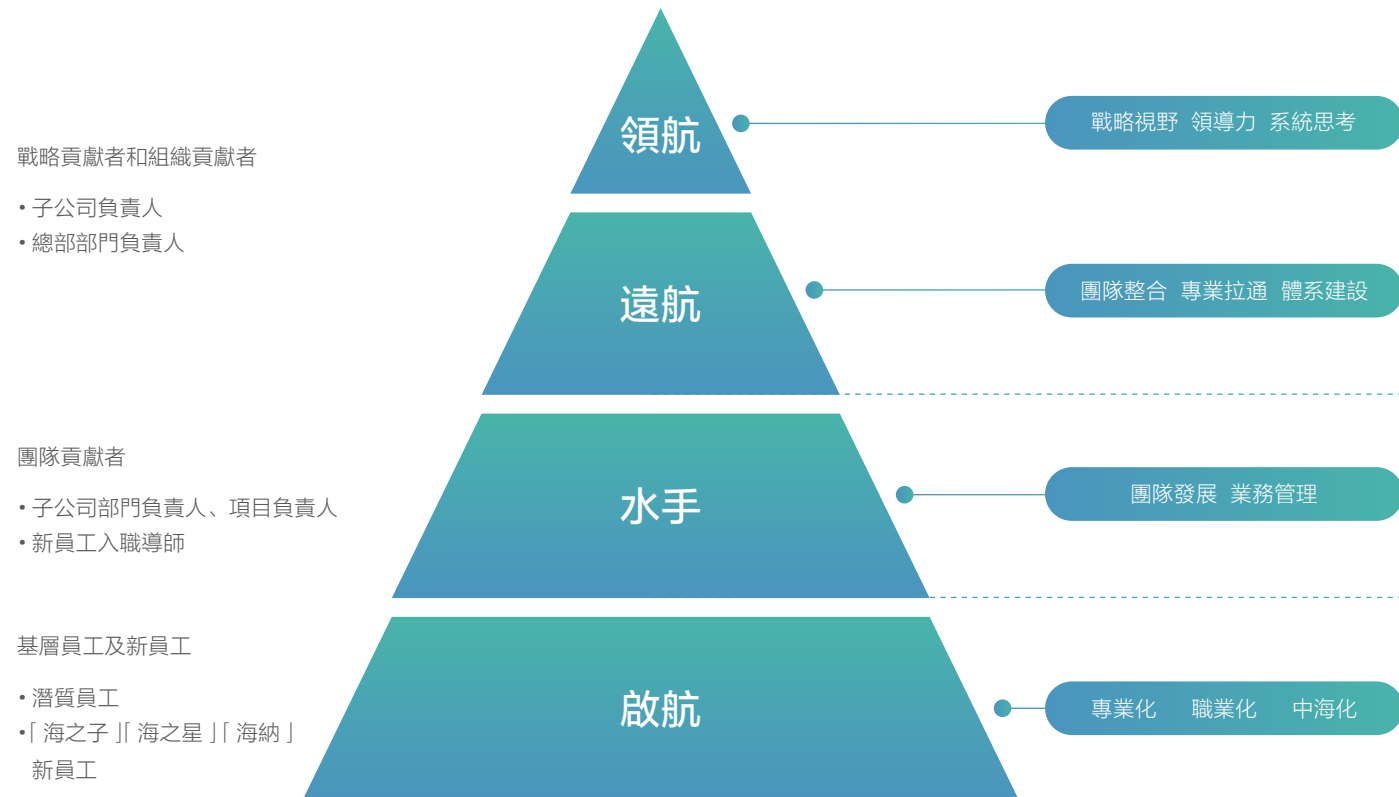
9.3 培訓與發展

中海始終重視員工職業發展和個人價值提升，持續完善高質量的員工教育培訓體系，落實全方位人才培養戰略，優化員工績效管理機制與反饋流程。我們為優秀人才提供廣闊的發展平台，為不同類型的員工規劃相應的晉升路線，積極拓寬中海內部人才發展路徑，為人才成長和中國海外發展奠定堅實基礎。此外，我們積極開展人力資本分析，評估人力資本風險，助力企業可持續發展。

9.3.1 員工培訓與職業發展

我們致力於營造終身學習的文化氛圍，制定《培訓工作管理辦法》，規範培訓組織方式，明確培訓責任，全面強化培訓管理。我們持續完善基於「啟航、水手、遠航、領航」人才培養體系，針對不同層級和場景的員工打造定制化的培訓計劃，支撐各層級員工持續、高效的自我提升和發展，構建中海人才發展全景圖。我們積極支持員工提升職業技能，在《員工關係管理辦法》中明確，員工獲取與職業技能和工作崗位相關的證書時，公司可報銷考試費用。

中海人才培養體系示意圖



此外，我們將個性化人才培養機制嵌入「海之子」「海之星」及「海納」3大人力資源品牌計劃，契合人才多元性的特點，滿足應屆畢業生及具備工作經驗人士不同的發展需要，為每一位員工的職業成長提供全面充實的培訓資源。除常規培訓外，2023年，我們對「海納」員工開展專項培訓，包含公司發展、項目發展、財務管理、人力資源管理等主題，說明新員工快速了解公司運作模式，融入公司文化。

中海人力資源品牌計劃的配套培訓計劃



中海「海之子」培養計劃

海之子啟航營計劃

面向新入職的「海之子」，向其介紹中海的企業文化、人才理念與策略、職業道路和人才發展機制，模擬公司運營。

海之子護航營計劃

在「海之子」入職首半年，分派至地區公司，進行集中跨職能輪崗，圍繞一線實踐、跨職鍛煉、圓桌論壇三類核心培養動作，在地區公司的業務一線學習成長。

海之子錘煉坊計劃

在「海之子」入職的首三年，安排成熟的優秀員工作為導師，以專業帶教、實戰攻堅及管理賦能等方式，促進其快速成長。

海之星啟航班

面向新入職的校招「海之星」，以大區為單位，通過介紹中海企業文化、人才理念與策略、職業發展通道等，加快海之星從學生到職業人的轉變。

海納共融營

為更好的促進社招新員工融入企業文化，每半年總部組織一次集中培訓，通過沉浸式交流企業文化、實地參觀項目等內容，加速新員工最大化實現自我價值。

我們通過打造外部資源平台、內部課程平台、知識庫平台三大通用平台，全面助力員工能力提升。同時，我們將反貪腐、企業風險管理、合規管理、環境保護、健康與安全、ESG 理念與提升等可持續發展相關培訓內容全面融入三大通用平台，要求員工全面開展學習，強化員工對於可持續發展的認知。

為更好推動培訓工作開展，我們構建「大咖來了」「共案研習坊」「精鑄工坊」及「金牌大講堂」等系列化、品牌化的培訓計劃，輔以三大培訓平台，以豐富的資源支持員工個人價值提升和職業發展。

中海部份品牌系列培訓計劃

大咖來了

邀請外部名師開展培訓，分享行業前沿觀點，拓展員工視野

精築工坊

圍繞各部門職能，開展專題培訓課程

金牌大講堂

邀請優秀員工分享，內部專家授課，輸出高質量培訓課程

「遠航四期 & 水手 Plus」集中培訓

2023年6月，中海組織開展2023年「遠航四期 & 水手 Plus」集中培訓。集中培訓為期4天，共有34名員工參與。培訓邀請公司各職能部門領導授課，開展座談交流，助力員工系統化思考，全面提升業務理解。此外，培訓著重提升參訓員工領導力，將管理學理論與實踐案例結合，促進員工理解課程與日常管理工作的聯繫。此次集中培訓助力員工拓展業務視野，提升管理思路，塑造全域思維，全方位、多角度助力員工發展。



中海「遠航四期 & 水手 Plus」集中培訓



截至2023年12月31日：

- 開展 **1,389** 場培訓活動，覆蓋 **100%** 員工，**53,067** 人次參與培訓，培訓總時長 **325,028** 小時，人均培訓 **89** 小時；
- 職場個人能力培訓覆蓋 **3,287** 人次；
- 職業安全與健康培訓課程時長 **308** 小時，覆蓋員工及承建商逾十萬人；
- 可持續發展培訓總時長 **1,166** 小時。

在員工發展方面，我們基於 MAPS (Management 管理、Administration 行政助理、Professionals 專業、Sales 銷售) 職級體系，持續完善多元的職業發展通道。員工可在職級序列內縱向深耕，亦可轉換序列橫向發展。我們堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，更好地支持中海。2023年，我們由內部候選人填補的空缺職位百分比為72%。

9.3.2 績效評價與反饋

我們尊重員工的差異化能力特點，制定並實施《組織績效考核及激勵管理辦法》。我們確立了「價值創造、戰略引領、客觀公正、差異管理」的績效原則，明確績效指標制定、績效實施、績效評價反饋、績效結果運用等關鍵環節的具體要求。

績效管理機制

績效計劃、績效實施輔導、績效考核評定、績效面談反饋、績效申訴監督 (Plan, Do, Check, Act)

覆蓋員工範圍

100%

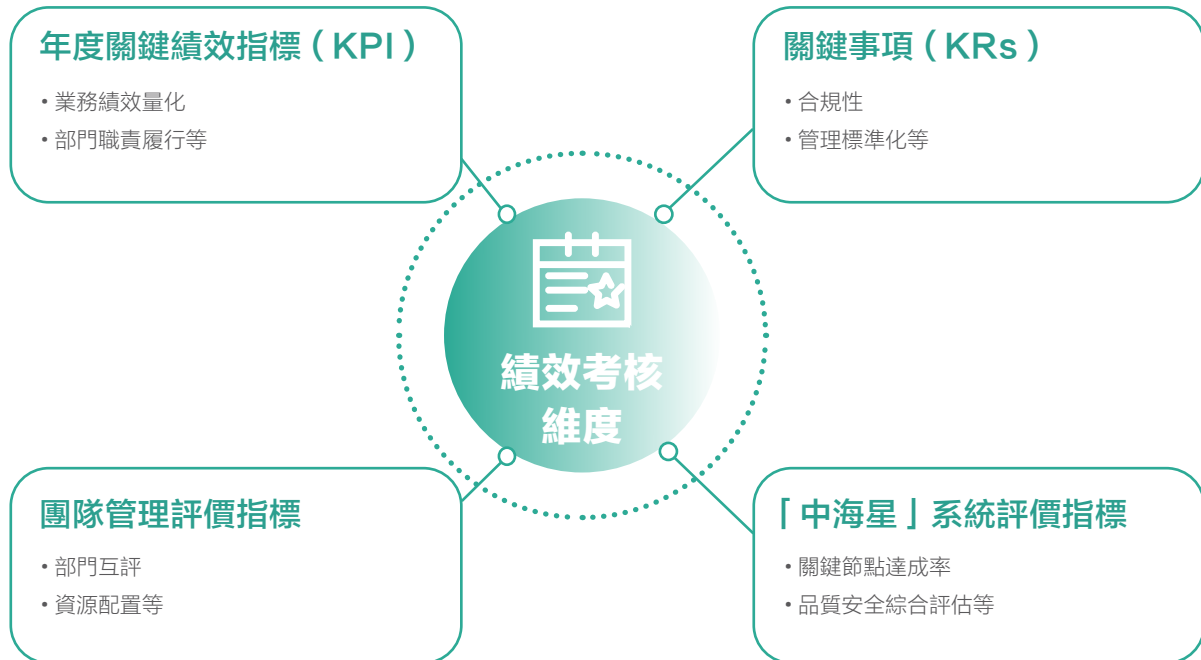
績效考核頻率

一年2次

績效考核結果

A, B+, B, B- 和 C

中海績效考核維度



為確保績效評價結果客觀、公平，我們定期召開績效評定會，以集體、公開的形式評議員工年度貢獻水平和績效等級。績效評價結果將被當面反饋至員工，以便強化績效運用，促進員工提升。此外，我們重視員工與上級主管的雙向溝通。員工如對績效評價結果有疑問，可通過與人力資源部面對面、直接上級溝通等渠道進行反饋。

中海績效評價結果應用



此外，我們搭建「榮譽勳章體系」，舉辦「電子榮譽勳章頒發」和「年度優秀海之星表彰大會」等活動，對優秀員工給予肯定與獎勵，增強員工對中海的歸屬感，推動團隊建設的發展。

我們設置有股權激勵計劃。在 2018、2020 及 2021 年，我們分別推出股權激勵計劃，覆蓋高級管理人員以及對中海整體經營業績和發展有直接影響的核心技術人才和管理人員。股權激勵計劃累計向 1,597 名董事、高級管理人員以及核心技術人才和管理人員授出合共 40,029 萬股份期權以激勵員工，提升業績表現，留用優秀管理人才。

9.4 健康與安全

中海將確保員工及業務夥伴的安全、健康與福祉，視作我們的首要任務和關注焦點。我們注重全集團安全管理體系的搭建與完善，制定《職業安全健康政策》，確保從頂層設計到基層執行，每一環節緊密相扣、高效運作，並重點在施工過程中嚴格把控安全生產、運營過程中牢記安全管理重要性，確保各項措施落到實處。

我們通過監測各級生產安全事故的發生、一般生產安全事故死亡率、事故社會影響和職業健康損傷事件評估健康與安全績效，並已設立覆蓋自身運營及承建商的年度安全管理目標，以推進各級團隊做好組織實施工作，優化改進工作策略，深入推進目標管理，實現職業健康與安全持續改進。

中海安全管理目標

- 杜絕發生重大及以上生產安全責任事故
- 遏制發生較大生產安全責任事故
- 減少發生一般生產安全事故(億元營收死亡率控制在 0.0035 以內)
- 「零死亡生產安全責任事故」地區公司、專業公司佔比達 85% 以上
- 不發生對社會影響較大的事故或險肇事故
- 不出現職業健康損傷事件

2023 年，我們自有員工未發生安全生產事故，事故發生率滿足安全目標；我們自有員工的可記錄工傷事故發生率、損失工時事故率、輕傷率、因工傷損失工作日數、因健康安全原因導致的缺勤率均為零。過去三年，中海員工因工傷死亡個案均為零。

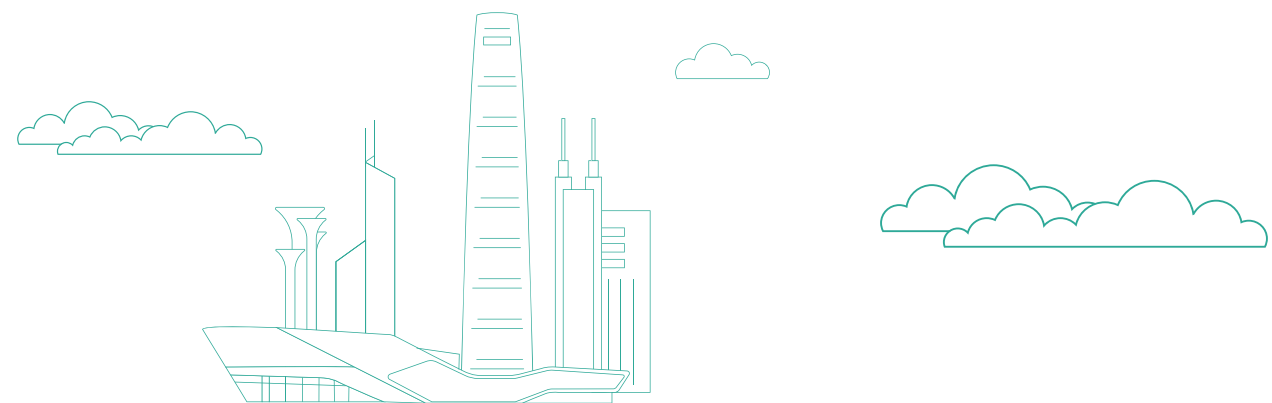
9.4.1 安全管理體系

我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》和《中華人民共和國職業病防治法》等適用的職業健康安全相關法律法規，依據相關法律法規制定一系列內部制度政策和應急響應機制，規範生產安全標準，明確對安全及工傷事故的處置及調查程序，規定應急預案應涵蓋的內容、應急演練要求、應急處理流程和責任人，包括事故應急處置小組的組建和後續事故問責、歸檔及整改處理方案，對員工及合作夥伴給予充分安全保障。為持續完善健康與安全工作標準化建設，我們積極推動職業健康安全管理體系的認證工作，我們的《安全生產管理手冊》由行政總裁審批發佈並經第三方審計；2023年，我們新增《生產安全事故責任追究管理辦法》，進一步明確安全管理職責分配，細化安全管理要求，完善生產安全事故綜合應急預案及追究機制，對項目現場安全及供應商的安全管理作出規定，將安全管理制度保障延伸至合作夥伴，明確對合作夥伴的職業安全與健康相關管理要求，確保合作夥伴遵守我們的安全標準。我們鼓勵員工積極參與協商職業健康與安全管理，廣泛聽取員工提出的優化改善建議。

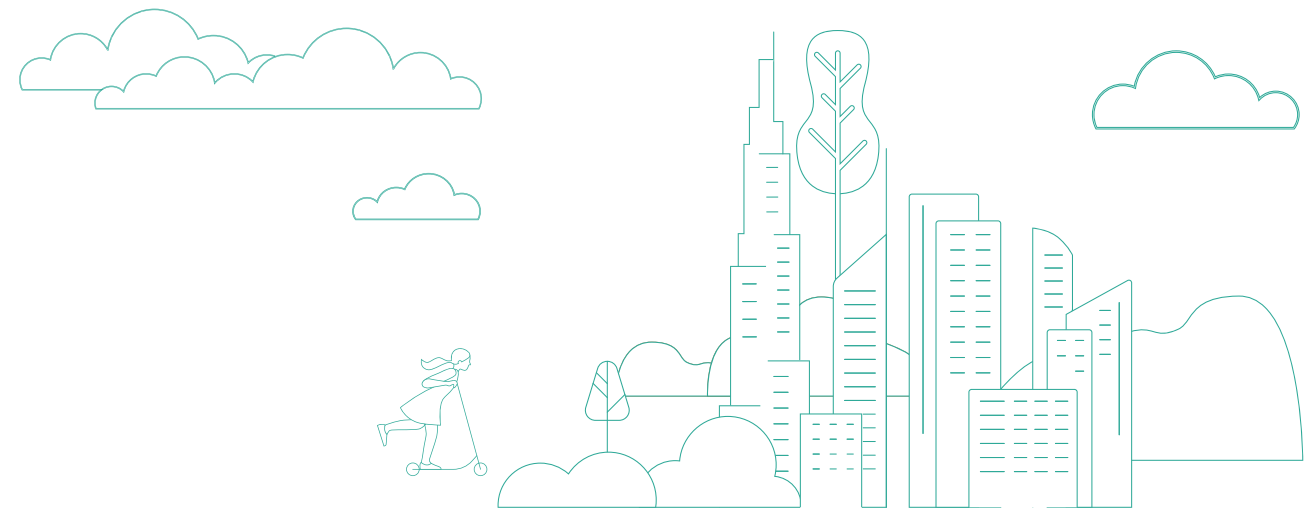
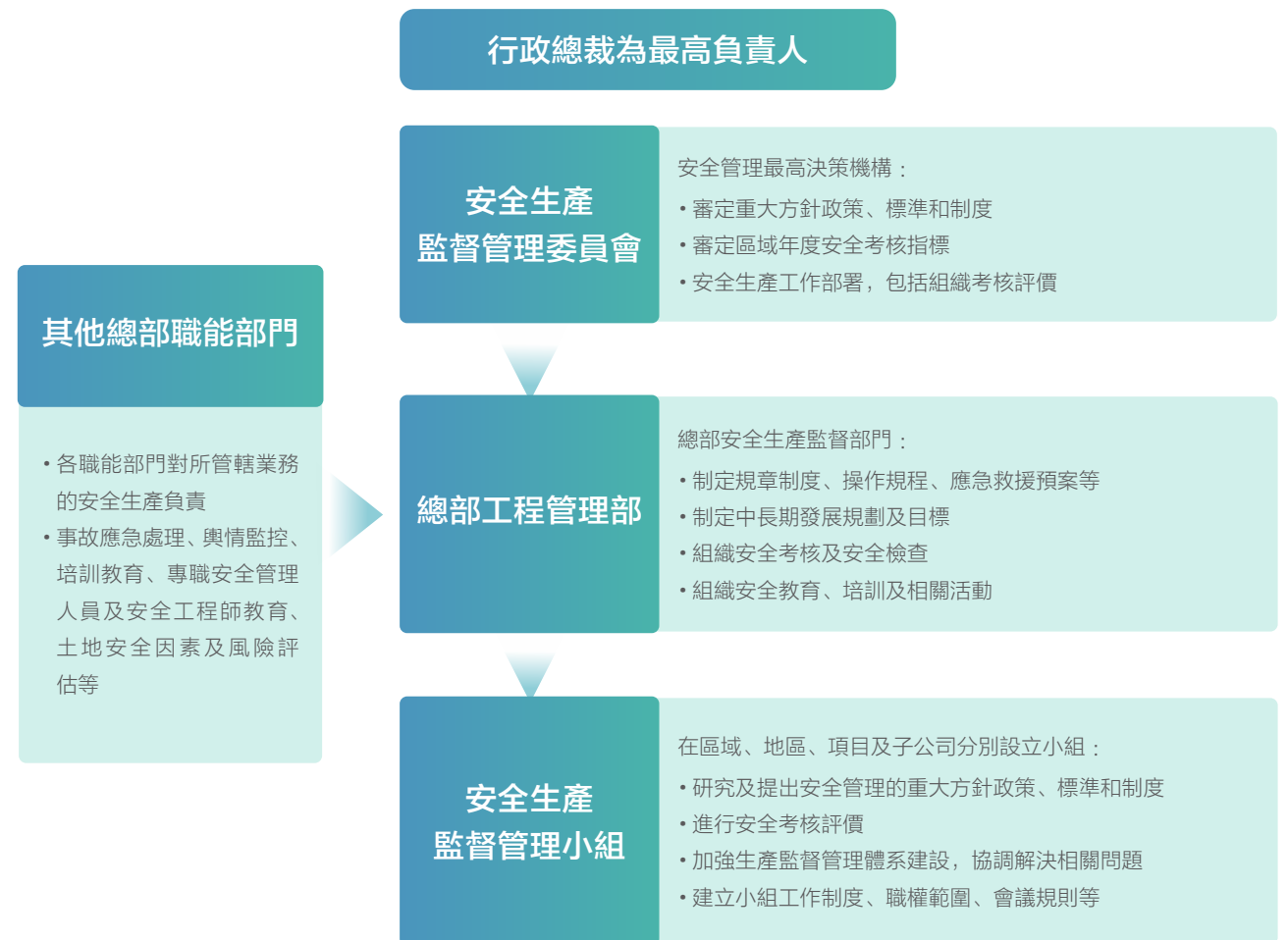


本公司旗下領潮供應鏈公司、中海科技、中建宏達、成都地區公司等多個子公司或運營地已獲得 ISO 45001 職業健康安全管理體系認證，認證範圍覆蓋房地產開發、建築工程等其他工程施工總承包、建築材料的设计、生產、銷售環節等。

我們明確安全管理組織架構及各層級職責，完善長效安全機制，落實安全生產責任，安全責任人的薪酬績效和中海安全績效表現掛鉤。中海安全生產監督管理委員會為安全管理的最高決策機構，委員會主任由行政總裁擔任，對安全生產管理工作全面負責；委員會副主任由安全總監擔任，具體領導安全管理工作的開展；同時，設立委員會秘書機構，負責具體工作的開展及執行。中海各子公司成立安全生產監督管理小組，總經理擔任組長；施工項目現場設置安全生產三方聯合小組，負責現場安全管理實際工作的開展，甲方項目總監擔任組長，承建商項目經理及監理總監任副組長，各參建單位現場負責人及安全管理人員為小組成員。



中海安全生產管理組織架構及職責



9.4.2 安全施工及營運

我們以嚴格的標準和高規格的要求規範安全生產管理工作，定期開展評估與檢查，落實監督責任，致力於構建安全健康的工作環境。我們制定《安全生產管理辦法》《安全生產管理手冊》《安全文明施工指引》《單項工程安全指引》《施工臨時用電指引》等制度指引，要求本公司旗下各地區公司、各項目部簽訂《安全生產責任書》，並要求承建商等合作夥伴履行合同中的安全文明施工責任，積極保障我們、中海擁有及直接運營管控的工作場所中員工的安全，確保工程項目符合《建築施工安全檢查標準》(JGJ59 - 2011)。我們對承建商等合作夥伴的安全生產要求與內部要求一致。

我們仔細梳理安全危險源，制定《重大危險源控制措施》，並要求施工項目在項目動工前提交《施工安全專項方案》及符合工程特點的《安全管理制度》，以全面識別安全風險，開展相應的應對舉措。此外，我們每年定期審查現有的安全管理相關制度，適時更新，保障制度的有效性。

為落實全方位的安全監督機制，我們秉持全面且客觀的原則，深入施工現場，評估安全風險。本年度，我們更新《安全風險清單》，梳理 83 項安全檢查類目，依據清單多次開展安全隱患排查工作和安全專項檢查，全面審視安全風險管理情況，並就重點區域、重點項目實行重點監督和專項檢查。我們依據《中海地產安全風險清單》，檢查施工現場合作夥伴的安全設施、建材堆放、用電管理、消防管理等安全管理情況，量化評估施工現場的安全風險；為確保安全風險管控成效，除項目日常自查外，中海總部隨機開展重點項目現場檢查，並定期通過視頻監控，進行遠端安全檢查。

此外，我們委派第三方專業機構每季度開展在建項目的安全風險評估，確保在建項目 100% 合規管理。同時，我們還邀請第三方進行飛行檢查，並對大型機械、基坑安全開展專項檢查工作。

中海第三方安全檢查機制

安全飛行檢查

- 隨機檢查，一年不少於兩次
- 土建階段項目全覆蓋



大型機械專項檢查

- 一年兩次
- 在建項目全覆蓋



基坑安全專項檢查

- 一年三次
- 基坑階段項目全覆蓋



對於發現安全隱患的施工現場，我們下發《安全隱患整改通知單》要求整改，緊密跟蹤整改措施執行情況。我們對出現安全問題的合作夥伴及時發出風險提示，實施相應的評估扣分處罰，並在必要時要求停工整改。在安全監管機制的不斷完善和良好運作下，我們項目建設中由人為因素引發的安全風險已基本消除。

我們同樣重視運營項目的安全與健康管理。我們要求旗下地區公司確保租戶、供應商及其他合作夥伴在符合我們的職業健康與安全相關標準下開展活動。我們採用《租戶、供應商及服務商崗位工作狀況調查表》，定期開展相關方的健康安全調查，並將租戶、供應商及服務商發生的工傷事故記錄至《租戶、供應商及服務商健康監護檔案》，給予相關方健康安全支持。

9.4.3 安全生產培訓

為強化員工安全意識，我們持續開展安全生產培訓工作，提升員工風險防範能力。我們根據《安全生產管理手冊》，所有在建項目均設安全總監及專職安全員，為全體施工人員提供每年一次的安全生產培訓，並進行考核。



2023 年，我們共計開展安全生產培訓 **859.5** 小時；其中，對承建商開展安全培訓 **551.5** 小時，**20,185** 人次參與培訓，覆蓋 **100%** 承建商及施工人員。

為進一步提升日常施工中的安全意識，我們的所有在建項目每日開展晨會安全喊話。



2023 年，我們共計對 **589 萬** 施工人次開展安全教育。

除日常開展的安全培訓外，我們還舉辦各類安全專項教育宣導活動。2023 年，我們集中開展「安全生產月」系列活動共計 14 場。我們在「安全生產月」啟動儀式、應急救援演練暨安全標準化觀摩會、大型設備實操專題培訓暨安全知識搶答賽等環節集中宣貫安全文明知識，將安全意識深深植根於員工心中，形成全員關注安全、共同維護安全的良好氛圍。

中海「安全生產月」活動

序號	活動級別	活動名稱	承辦單位
1	省級	天津市質量安全觀摩會	天津公司
2		山西省綜改區安全文明標化工地現場觀摩活動	太原公司
3	市級	長沙市建築施工安全生產標準化現場觀摩活動	長沙公司
5		南昌市建築施工安全生產標準化示範工地觀摩活動	南昌公司
6		北京市西城區防汛應急演練觀摩會	中建宏達
7		重慶市渝北區房屋市政工程消防應急演練觀摩會	重慶公司
8		廣州市番禺區安全月觀摩活動	廣佛公司
9		佛山市順德區安全月觀摩活動	廣佛公司
10	區級	青島市西海岸新區建築施工領域應急演練觀摩會	青島公司
11		濟南市中區工程質量與安全中心安全月觀摩活動	濟南公司
12		瀋陽市皇姑區安全月觀摩活動	瀋陽公司
13		大連市高新園區安全文明施工觀摩活動	大連公司
14		貴陽市觀山湖區建築工程應急演練觀摩會	雲貴公司

太原公司開展應急救援演練暨安全標準化觀摩會

2023年6月，太原公司積極響應「安全生產月」主題，在項目施工現場開展應急救援演練暨安全標準化觀摩會。此次活動通過組織高處墜落應急演練觀摩，提升在建項目合作夥伴的員工的應急能力，助力在建項目各方員工鞏固應急知識，實現「人人講安全、個個會應急」。



中海太原公司安全標準化觀摩會

湘贛公司開展大型設備實操安全專題培訓暨安全知識搶答賽

2023年6月，湘贛公司開展大型設備實操安全專題培訓暨安全知識搶答賽，工程部門全體員工積極參與。本次培訓邀請專業檢測師到場，帶領員工現場觀摩塔吊、施工升降梯、附著式腳手架、吊籃四大機械設備培訓功能區，結合集團大型設備檢測中發現的問題，講解安全管控要點。此外，工程部門全體員工參與安全生產知識競賽，全面鞏固《安全管理手冊》、大型設備檢測、安全飛檢、安全文明綜合評估等安全管理知識。



中海湘贛公司大型設備實操安全培訓現場

9.4.4 員工健康

我們重視員工的健康與福祉，多措並舉，全力守護員工的身心健康。我們員工的工作場所主要為寫字樓、項目案場、購物中心、酒店等場所的辦公區域，工作場所不具有導致嚴重工傷危害的風險。

我們持續開展「521」員工健康關懷計劃，為全體員工提供補充醫療保險、年度體檢等健康福利。同時，我們嚴格管理員工的個人健康信息，確保員工個人隱私不被泄露。

「521」員工健康關懷計劃

5

「5」項關懷

健康體檢、線上問診、專家門診、重疾支持、員工心理關懷（EAP）

2

「2」個保障

補充醫療保險、屬地理賠支持

1

「1」個平台

通過「中海通」手機應用程式預約健康服務



2023年，「521」員工健康關懷計劃覆蓋 **100%** 員工，幫助員工預約體檢 **5,000** 餘次。

本年度，我們還為員工提供中醫理療、眼科檢查、口腔護理等多項健康福利活動，為員工健康提供有力的支持。

我們倡導員工工作與生活平衡，鼓勵員工發展個人愛好，養成良好的生活習慣。為了豐富員工的業餘生活，我們積極開展各類文體活動，促進員工交流，激發員工運動熱情。本年度，我們舉辦趣味運動會、登山、騎行等活動，並鼓勵員工積極參與籃球、足球、羽毛球等運動比賽，激發員工運動熱情。



太原公司開展「築夢汾河畔，奔跑向未來」騎行活動

2023年6月，太原公司戶外興趣小組組織以「築夢汾河畔，奔跑向未來」為主題的騎行體育活動。騎行活動積極響應健康主題，有效提升員工的整體身體素質與團隊凝聚力。



太原公司騎行體育活動



10

善行中海 共建共享築和諧

持之以恆，久久為功，共建共享需要長期主義的信念。中海始終肩負著經營幸福的使命，聚焦福惠民生，創造社會價值，將城市發展、社區建設、鄉村振興和愛心公益融合在中海的願景之中，堅持在實現高品質發展的同時發揮社會責任領導力，積極驅動正外部社會效應。

本章回應的目標及指標：
聯合國 SDGs



《指引》
GD-B8, KPI-B8.1, KPI-B8.2

GRI 標準
3-3, 203-1, 203-2, 413-1

2023年，中海制定《社區管理政策》，規定我們於項目開發全流程的環境、社會及經濟有關要素並評估相關影響，以及構建社區溝通渠道等方向。該政策表明我們致力於促進社會共益、增強社區參與、構築幸福社區的美好願望，為中海的公益行動提供明確的指引和方向。我們的公益實踐亦廣受認可，中海在「2023年中國價值地產總評榜」中獲評「年度價值地產企業公民」，並榮獲「2023『CSR競爭力』責任典型案例精選」「鄉村振興貢獻企業」獎。



2023年：

年內參與和開展重要公益捐贈項目和活動圍繞**3**大主題展開，組建志願者隊伍**660**人，公益服務時數達**4,890**小時，實際捐贈金額約**6,608,000**元；在中國內地和港澳地區幫扶賑災、捐資助學、襄助公益方面已累計捐贈超過**2**億元。

10.1 增進民生福祉

中海深刻踐行品質人居思想，將社區關愛融入發展理念，以高規格、高品質配套設施服務於社會群體所需，提高城市生活的品質和幸福感，加強文化融合與交流，實現社會效益與經濟效益雙贏。

10.1.1 安居樂居，傳遞溫度

中海持續支持並回應國家政策與城市建設需要，保障性住房建設工程與公屋項目遍佈大江南北，福澤群眾。截至2023年12月31日，中海累計完成的各類保障性房屋的建設及驗收面積達1,369萬平方米，覆蓋全國30餘個城市，超量完成保障性住房建設目標。

中海保障性住房目標



於2023年前實現還建房、人才房及其他保障性房屋達**500**萬平方米的住房規模，旨在促進城鎮化及人才發展並保障原居民和低收入階層的居住權益。



截至報告期末：

保障房建設及驗收面積累計**1,369**萬平方米，覆蓋中國**30**餘個城市。

中海在港啟動「同心經營幸福——告別劣質劏房行動」

2023年7月，為慶祝香港回歸祖國26周年，中國海外愛心基金會在港舉辦「同心經營幸福——告別劣質劏房行動」展覽暨行動啟動禮。該行動由多個團體及機構合辦，將從最多劏房住戶的九龍西開始，目標一年服務超過600戶家庭，預計受惠人數超過2,000人。中國海外愛心基金會全力支持特區政府處理劏房問題，並會與各愛心團體同心合力，助力香港社會早日實現「告別劣質劏房」的目標。



「同心經營幸福——告別劣質劏房行動」啟動儀式

東莞左岸東宸人才房項目

自2020年起，中海大力支持東莞市物業管理中心和東莞市石碣鎮政府「東莞左岸東宸人才房項目」，建築面積超1.2萬平方米，共計120套人才保障住房已於2023年7月集中入夥。

該項目佔據東江濱水區核心樞紐節點，周邊人文、商業、頤養、交通、產業資源配套齊全，其良好的住房條件不僅為高素質人才提供了生活的便利和舒適，提高人才吸引競爭力，而且帶動了周邊基礎設施的完善和發展，推動了當地片區的整體發展。



東莞左岸東宸人才房

10.1.2 養老托幼，不負期盼

中海錦年康養為我們創新業務產業群重要模組之一，堅持以「新中式養老生活創造者」為品牌定位，持有並運營長者公寓和長者社區，成功打造「錦年 101 長者守護體系」，形成行業領先的空間配置、面積配比、主要功能、空間分區、設備配置、軟體配套等標準，給予老年業主豐富的醫養、生活、產品服務，並運用於未來項目實踐。2023 年，中海錦年聯合主辦「2023 中國康養住區及服務產業博覽會暨首屆康養消費節新聞發佈會」，與產業鏈一眾夥伴共謀養老產業新發展，以國企擔當推動康養產業升級。截至 2023 年，我們於天津、濟南、青島和無錫投資並運營養老床位近 1,000 張，我們亦獲取北京郭公莊項目，規劃床位數約 800 張床，計劃 2025 年投入使用。

錦年 101 長者守護體系



中海努力為長者創造更優質的生活條件，使老年人亦可享受精彩晚年。

為長者業主拍攝「最美婚紗照」

2023 年 9 月 -10 月期間，全國中海社區首屆康養生活節如火如荼開展，中海杭州在寰宇天下開展了最美婚紗照活動，定格銀齡業主的愛情故事，留影他們攜手半世紀後的恩愛如初。以全生命周期的長情陪伴，給長者業主最真摯的關愛，以精益服務踐行「我們經營幸福」的企業使命。



最美婚紗照

中海致力於營造幼兒友好環境建設，我們依託自創教育品牌，於全國多城打造優質教育學園，包括 K12 學校、幼稚園、托育中心等，為兒童青年健康成長創造優質的學習與互動環境。

廈門市集美區海怡實驗幼稚園項目

為了解決周邊社區幼稚教育的燃眉之急，同時讓幼兒擁有歡樂優質的學習起點，由中海承建的廈門市集美區海怡實驗幼稚園於 2023 年 9 月迎來了第一批小新生，共設 12 個教學班，可以滿足 360 個學位需求，使周邊小業主在家門口便能上好學。

此外，海怡幼稚園項目毗鄰廈門東灣環東海域浪漫線，佔地約 4,500 平方米，打造生態、環保、安全、舒適的活動空間，讓幼兒盡享「怡心、怡人、怡和」意蘊，樹立了廈門幼稚園精裝交付的新標杆，獲得了教育局及業主的一致好評。

10.1.3 城市更新，激活幸福

中海積極穩妥開展城市更新及重建行動。我們深挖城市特色資源、深入了解城市區位地段的客群需求及生活模式，提倡城市更新同時保留當地歷史文化的重要性，通過創新融合新業態，實現新老建築的融合如共生，為城市的高品質發展提供更有力量支撐。自中海建企以來，我們成功打造多個成功案例，使城市面貌與居民生活煥發生機。

中海部份城市更新項目

上海海華花園

國內第一個棚改外銷住宅項目，地塊原名「斜三基地」，環境條件有較大改善空間，中海於1992年創新採用「土地批租」方式，出資2,300萬美元受讓該地塊，將其打造為90年代上海家喻戶曉的高檔住宅社區，賦予老地塊新生命。

北京北辛安棚戶區改造項目

首都老城區轉型升級的復興之作，北京市規模最大的棚改項目，項目投資額470億元，佔地140萬平方米，建築規模320萬平方米，其中安置房137萬平方米、4,364戶，安置數萬名百姓。

濟南華山瓏城

山東省最大的棚改項目，綠色生態文化新城崛起典範。項目投資額530億元，佔地面積14.6平方公里，其中保障性安置房236萬平方米、12,111戶。修復生態，建成一萬畝城市濕地公園；傳承歷史文脈，實施改善大規模古建築群華陽宮。

上海紅旗村城中村改造項目

上海市中心城區大型城中村改造項目，打造多元城市副中心項目。投資額270億元，改造面積約39萬平方米，兩年內完成9大市場、6萬人安置。打造百萬方超級城市綜合體，含230米高甲級寫字樓、中海旗艦級購物中心、中海大劇院，並落地5G社區中海臻如府的示範項目。

上海建國東路項目

上海市核心城區大型成片舊裡改造區域，城市肌理與歷史風貌保護項目。項目投資額近600億元，緊鄰「一大」會址，涉及8,500戶、約4萬人口。保護修繕巴金故居、上海美術專科學校舊址等13處歷史文保建築。

與上海市歷史博物館共同主辦城市更新主題展

2023年6月，中海與上海市歷史博物館共同主辦城市更新主題展《順昌路：一次重逢的機會》，接待政府部門、高校和中小師生等三萬餘人。本次展覽以擁有120餘年歷史的煙火路——順昌路展開，分別展示片區的地理基底、水文特徵、地脈遷延，以及道路沿革，如何通過新的材料與技法延續歷史風貌的方法等，提出「以傳承開啟新的傳承」的更新理念，旨在讓公眾感受到歷史的影響及文化的價值。中海在打造城市項目更新的過程中對道路留存的近百年建築構件進行甄別、測繪、拆解、保存、編碼、修復、複用等在內的保護性修繕，致力於保存原始建築的風貌和肌理。



共辦城市更新主題展《順昌路：一次重逢的機會》

10.1.4 健康生活，致敬美好

中海積極推行可持續生活理念，鼓勵廣大社區、客戶與業主等利益相關方踐行可持續發展觀，定期動員業主參與戶外活動，倡導綠色健康生活方式。

第四屆大連中海業主徒步大會

在大連地區，中海地產、中海物業、中海會聯合舉辦 2023 年大型社區公益健步行活動，吸引了來自 15 個中海社區、超過 1,500 名業主參與，共同記錄腳下最美十公里。業主們為城市相聚、為環保出發，中海願一同前行、共建美好。



大連中海業主徒步活動剪影

此外，我們持續通過在幼稚園和小學設置環保相關課程和活動，傳授關於垃圾處理分類、生態保護和節約資源等環境知識和理念，以提高兒童和青少年的環保意識，成為負責任的下一代。

10.1.5 交流共融，民心相通

粵港澳青年是中海一路關注與關愛的重要群體。我們致力於加強粵港澳青年在科、教、文、衛等方面的深度理解和緊密相聯，共創美好；我們發揮兩地資源優勢，持續組織開展系列品牌活動，讓粵港澳青少年緊密相聯，鼓舞青年在逐夢奮鬥中厚植家國情懷，為港澳更好融入國家發展大局貢獻青春力量。

「海愛共融」香港青少年大灣區交流團同心築夢之旅

2023 年 7 月，為慶祝香港回歸祖國 26 周年，中海集團總部及中海「關愛社會」義工分會、中國海外愛心基金會協同社區團體及地區關愛隊，共同舉辦「海愛共融」香港青少年大灣區交流團活動。香港中聯辦、香港中國企業協會，香港立法會議員、深水埗民政事務、香港觀塘區區議員代表以及中海集團董事、副總經理均出席活動。

該活動是我們重點打造的兩地青年交流共融系列活動之一，從「共創明『Teen』計劃」學員、重點服務的關愛隊及社區召集 50 餘名中學生及義工組建為交流團。交流團成員赴大灣區內地城市參觀交流，在中建海龍科技珠海基地了解面向未來的建築新型建造方式全產業鏈解決方案，在珠海太空中心了解國家航太、航空及國防工業發展成果，寓學於趣，開闊視野。



「海愛共融」交流團啟動典禮合影



參觀中建海龍科技珠海基地



10.2 促進經濟發展

中海長年投身於全國鄉村振興行動，以甘肅省康樂縣、卓尼縣、康縣為重點，覆蓋全國多個省市的縣市鄉鎮，全面推進特色農產品打造教育幫扶、產業幫扶、結對幫扶等舉措。我們在共同富裕的道路上貢獻中海力量，在促進當地經濟發展的同時，亦與當地政府和民眾建立起聯結與感情，國企責任擔當靜水深流，中海員工大愛真善無言。

10.2.1 消費幫扶，海惠萬家

中海自 2018 年至今在山西、甘肅、重慶、福建、海南、貴州、湖南、廣東等省份和定點幫扶縣開展消費幫扶工作，成功打造 7 款銷量超百萬的特色農產品，並創立「海惠萬家」品牌，以自持續自循環模式開展常態化產業和消費幫扶。



2023 年，在甘肅三縣的消費幫扶投入達 **453.32** 萬元。

本年度，中海與卓尼縣農牧業集體經濟經營管理站及其指定合作企業協訂了合作框架協議和採購幫扶協議，創立「卓尼木耳」品牌。中海對卓尼縣的木耳產業開展產業幫扶，全程深度參與產品比選、組織生產、品牌創立、商標註冊、形象塑造、開設網店、平台銷售、全國推廣等全過程打造，充分發揮自身網絡和推廣優勢以及「海惠萬家」品牌特點，線上線下全方位、多方位聯動推廣「卓尼木耳」，全年累計投入 90 萬元。



2018 年至今，全國各類農產品消費幫扶累計超 **2,500** 萬元。

線上推廣

- 策劃博文，閱讀量累計超 3 萬；
- 推出系列「卓尼木耳」種植戶人物形象海報；
- 拍攝製作「消費幫扶 6 周年紀錄片」，擴大品牌影響力。



線下推廣

- 在全國 80 餘座城市中的社區、售樓處、寫字樓、購物中心、酒店等場進行推廣，舉辦「尋味卓尼 海惠萬家」鄉村振興活動超 60 場。



卓尼縣消費幫扶



為卓尼木耳製作包裝物料



太原公司「海惠萬家」公益活動讓卓尼木耳走進社區、走向中秋的團圓飯桌



濟南公司「十惠海購節」助銷卓尼木耳

在中海全體的努力下，「卓尼木耳」已成為當地的一張名片，不僅提高了當地農民的收入水平，還為更多的人們提供了美味且健康的食品。

新疆公司開展「卓尼木耳」義賣活動和公益捐贈活動，與愛同行

2023年10月，中海新疆公司在園區內舉辦「卓尼木耳」農產品義賣，並與中海集團艾丁湖希望小學進行聯合公益捐贈活動，為希望小學的學生們提供學習用品及生活用品。在義賣現場，業主可以以「一元」的價格購買一袋木耳，或者通過捐贈學習用品進行木耳的置換。活動現場氣氛熱烈，共有400餘人參與，義賣出了300餘份商品，並完成了200餘份捐贈置換。



新疆公司「卓尼木耳」農產品義賣活動

此外，中海新疆公司還在食堂增加了木耳菜餚，對員工進行卓尼木耳相關背景的介紹並邀請品嚐，且在各銷售中心設置了木耳隨手禮的贈送環節，使得到訪者均可獲得一份木耳，使各位參與者全方位體驗助農增收、品嚐健康的幸福。



食堂加餐美味「卓尼木耳」

10.2.2 教育幫扶，情繫師生

多年來，中海始終創新教育幫扶模式，為眾多學子插上夢想騰飛的雙翼，為當地師資力量注入動能。我們連續多年組織各地公司開展鄉村振興教育支持項目和活動，捐建的每一所學校均成為當地軟硬實力一流的學校。同時，我們常態化開展各類捐贈、公益以及交流活動，累計為逾萬名鄉村兒童和青少年傳遞溫暖和希望，公益星光閃耀。

截至報告期末：

- 累計捐建希望小學 **16** 所；
- 累計開展各類捐贈、公益以及交流活動 **163** 場，捐資捐物價值超過 **50** 萬元。



中海希望小學



都江堰特殊教育學校



升旗儀式



希望小学爱心探访



長春新湖希望小學



三泉希望小學



溫家河希望小學



金鳳回民希望小學



青龍希望小學



沙嶺希望小學

「與愛童行·共創美好」主題愛心公益行動

2023年6月，正值中海44周年司慶日，中海啟動全集團「與愛童行·共創美好」主題愛心公益行動，海珠、廣佛、雲貴、武漢、南昌等多地公司員工與廣大業主朋友齊聚，舉行甘肅省康樂縣溫家河希望小學捐贈活動。本次活動得到中海員工的積極參與，在歷時2周、遍佈全國各地的50餘場活動中，廣大業主和員工自發捐贈書籍、文具、體育和學習用品等，並附上手寫贈語，累計募捐書近19,761本，文體用品3,171件，總價值約50萬元，將中海的溫暖和愛傳遞到孩子們手中，以實際行動踐行「好公民」。



位於甘肅省康樂縣的中國海外溫家河希望小學，是中海根據中建集團統籌部署，依託中國海外愛心基金會，聯動旗下四家上市公司捐建的第15所希望小學。中國海外溫家河希望小學由中海出資**550**萬元捐建，2021年正式交付使用，曾獲美國繆斯設計銀獎。中國海外溫家河希望小學現為一所六年制村級小學，現有**6**個教學班，含師生職工**148**人。



武漢公司為希望小學捐贈體育和學習用品



書香漫漫，滋養遠方——海珠公司捐贈書籍



廣佛公司號召員工為希望小學獻出愛心



南昌公司組織愛心公益活動

「與愛童行·共創美好」主題愛心公益行動



中海業主對中國海外溫家河希望小學的祝福活動



雲貴公司赴貴州從江美娥希望小學開展慰問活動

繼「與愛童行·共創美好」活動開啟，2023年6月，雲貴公司代表來到貴州從江中國海外美娥希望小學開展慰問活動，並親手為學校師生送上募集的物品。

中國海外美娥希望小學校長代表全體師生對中海多年來的關心與幫助表示感謝，並帶領大家參觀校園，從建校歷史、辦學理念、特色課程等方面為大家進行講解，展示出在中海支持下學校和同學們的進步歷程。活動最後，雲貴公司一行代表對部份貧困學生家庭進行了實地走訪，了解困難家庭情況及需要解決的事項，並送上了慰問物資。

中海將堅定地做深「小海燕」公益品牌，與校方一道為夢護航。



從2019年學校捐建至今，雲貴公司每年都會與希望小學聯繫互動，截至目前已搭建了

「小海燕獎學金」「小海燕愛心助學金」及「小海燕夏令營」

等眾多助學項目，同時聯動業主及貴州高校開展了多場慰問活動。



與學校師生合影留念

教育幫扶既要授人以魚更要授人以漁，中海堅持知識和方法傳授並重，注重加強對教師能力的培養。為此，中海確立了以中海教育「5G」未來教育作為戰略規劃基礎，形成對甘肅省卓尼縣、康樂縣和康縣三縣實施的教育幫扶「春蕾行動」系列以及「未來教育」特色實驗課程。本年度，中海投入32.48萬元，組織甘肅三縣教師以及臨夏州教師赴深開展技能升級培訓，分享專業教學理念和方法。



2019年教育幫扶「春蕾行動」系列以及「未來教育」特色實驗課程啟動至今，已投入資源超過**180**萬元。

春蕾行動

「春蕾行動」甘肅三縣希望小學教師大灣區暑期培訓

2023年7月，中海教育「春蕾行動」希望小學教師第二屆大灣區暑期培訓正式啟動，來自甘肅省康樂縣、卓尼縣、康縣三縣的15名教師前來東莞市南城開心實驗學校參加了本次培訓。培訓以覆蓋學校所在區域教育發展調研重點問題和需求為主線，投入資金約15萬元。「春蕾行動」積極回應教育幫扶號召，旨在全面提升教師團隊能力水平，為希望小學儲備優秀教育人才，為當地鄉村振興工作貢獻行動力量。

未來·希望

184名教師參訓「未來·教育」實驗課程

2023年8月，中海教育在深圳組織承辦2023年甘肅省臨夏州教師能力提升培訓班，參訓教師共計184人。本次培訓以「未來·希望」為主題，圍繞學習課堂教學、校本教研、課間活動、心理輔導、教育改革、校園文化等先進教育教學理念和教學方法，教授各位老師新時代學校管理策略及教師專業技能。

未來·教育實驗課程

持續探索教育幫扶的創新模式

在甘肅卓尼縣、康縣，中海持續開展並完善系統性實踐「未來教育」實驗課程，通過「雙師並行」模式（即專家線上授課，學校教師引領學生自主學習），根據學生認知發展規律及興趣點匹配相應的內容，該項目至今已進入第4個年頭，並持續開創創新模式，引入人工智能和心理指導等新方向，促進鄉村教育高品質發展。

- 為更好幫扶卓尼縣教育創新，中海為柳林第二小學打造了人工智能科創教室，並針對學校需求，專項協調合作單位優選工程師現場進行教學及培訓。
- 在康縣，中海為高考考生、一線教師、教學管理者、家長等群體提供專項心理培訓講座，通過國內知名心理專家現場指導支持，促進康縣心理課程建設走上新台階。

此外，中海積極引進第三方公益機構助力甘肅鄉村振興教育幫扶。在中海的支持之下，卓尼縣青青木耳旅遊文化產業開發有限責任公司與浙江省新華愛心教育基金會共同推進在甘肅三縣開展「檢回珍珠」計劃，並從中海為幫扶卓尼打造的農產品「卓尼木耳」的收益款項中撥款 20.25 萬元，捐獻作為「2023 中海珍珠班」幫扶資金。這筆款項被用於在甘肅省舟曲中學開設「中海珍珠班」，選中 27 名來自卓尼縣及周邊縣的困難家庭但成績優異的中學生進行升學的生活資助，對多子女、殘疾、單親的困難家庭的學生給予實際行動關懷。

10.2.3 國企擔當，築強堡壘

中海堅持履行新時代國企的責任擔當，牢記鄉村振興的發展大計，努力實現社會發展與企業進步的同頻共振。2023 年，中海在促進鄉村持續增收、全面發展的道路上開展了一系列發揮國企引領標杆作用的公益活動。未來中海將繼續大力幫扶甘肅三縣，保持幫扶工作的力度、深度和廣度，為鄉村振興貢獻中海力量。

2023 年 8 月

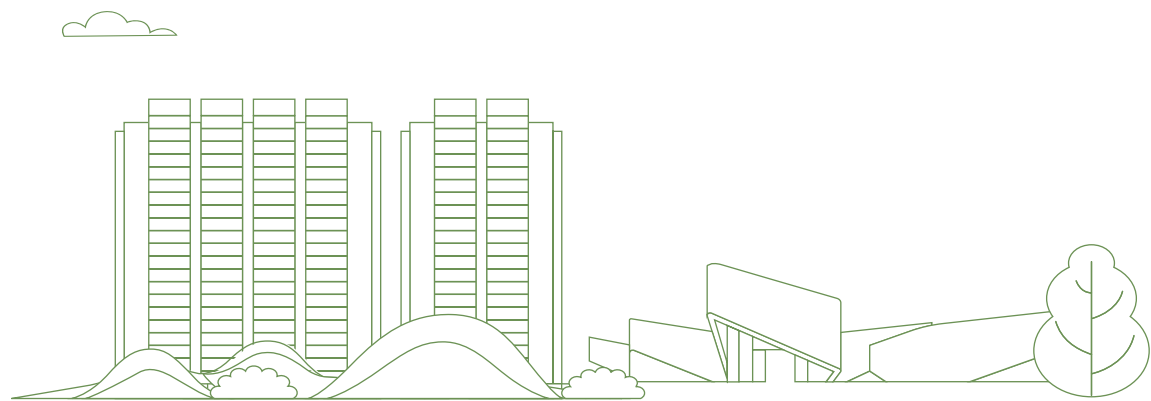
中海組織 15 名員工赴甘肅省隴南市宕昌縣西北部的哈達鋪長征紀念館、甘南藏族自治州迭部縣臘子口戰役紀念館兩地開展學習教育。

2023 年 9 月

中海邀請溫家河村村委參加中海集團深圳改革開放幹部學院培訓，以學用結合為原則，聚焦「學、思、踐、悟」，不斷加強業務培訓，提高履職能力。

2023 年 11 月

中海赴康樂縣景古鎮溫家河村開展走訪慰問，對溫家河村困難群眾共計 20 戶進行慰問關懷，詢問群眾溫暖過冬、生產生活情況，送去慰問金及米麵油等生活物資。



附錄



報告內容索引

GRI 標準 ¹	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
GRI 2 一般披露 2021				
組織及其報告做法				
2-1			組織詳細情況	2. 關於本報告 3. 走進中海，引領潮流創佳績
2-2			納入組織可持續發展報告的實體	2. 關於本報告 附錄：績效指標列表
2-3	匯報範圍 15		報告期、報告頻率和關係人	2. 關於本報告
2-4			信息重述	本報告未對以往報告中提供的任何信息進行重述
2-5			外部鑒證	附錄：核實聲明
活動和工作				
2-6	一般披露 B5 關鍵績效指標 B5.1 關鍵績效指標 B5.2		活動、價值鏈和其他業務關係	3. 走進中海，引領潮流創佳績 7. 品質中海，精益建造客為本 8. 合作中海，聯動產業促共贏
2-7	關鍵績效指標 B1.1		員工	附錄：績效指標列表
管治				
2-9			管治架構和組成	5. 良治中海，合規管理提效
2-10			最高管治機構的提名和遴選	5. 良治中海，合規管理提效
2-11			最高管治機構的主席	詳見本公司《2023 年年報》
2-12	管治架構 13		在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	4. 責任中海，堅定發展可持續
2-13	管治架構 13		為管理影響的責任授權	4. 責任中海，堅定發展可持續
2-14	管治架構 13		最高管治機構在可持續發展報告中的作用	2. 關於本報告 4. 責任中海，堅定發展可持續
2-15			利益衝突	詳見本公司《2023 年年報》
2-16			重要關切問題的溝通	4. 責任中海，堅定發展可持續
2-17			最高管治機構的共同知識	4. 責任中海，堅定發展可持續

¹ 中國海外發展有限公司在 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期間參照 GRI 標準報告了在此份內容索引中引用的信息，並使用 GRI 1：基礎 2021。

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
管治				
2-18			對最高管治機構的績效評估	4. 責任中海，堅定發展可持續
2-19			薪酬政策	詳見本公司《2023 年年報》
2-20			確定薪酬的程序	5. 良治中海，合規管理提效 詳見本公司《2023 年年報》
戰略、政策和實踐				
2-22	管治架構 13		關於可持續發展戰略的聲明	4. 責任中海，堅定發展可持續
2-23			政策承諾	5. 良治中海，合規管理提效能 9. 人本中海，攜手員工共成長
2-24			融合政策承諾	5. 良治中海，合規管理提效能 7. 品質中海，精益建造客為本 8. 合作中海，聯動產業促共贏
2-25			補救負面影響的程式	本年度未獲悉任何因中海業務營運而產生的負面影響
2-26			尋求建議和提出關切的機制	4. 責任中海，堅定發展可持續 5. 良治中海，合規管理提效能
2-28			協會的成員資格	8. 合作中海，聯動產業促共贏
利益相關方參與				
2-29			利益相關方參與的方法	4. 責任中海，堅定發展可持續
GRI 3 實質性議題 2021				
3-1			確定實質性議題的過程	4. 責任中海，堅定發展可持續
3-2			實質性議題清單	4. 責任中海，堅定發展可持續
3-3			實質性議題的管理	4. 責任中海，堅定發展可持續
GRI 201 經濟績效 2016				
201-1			直接產生和分配的經濟價值	附錄：績效指標列表

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
GRI 201 經濟績效 2016				
201-2	一般披露 A4 關鍵績效指標 A4.1	IF-RE-450a.2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	6. 環保中海，綠色發展煥新居
201-3	一般披露 B1		義務性固定福利計劃和其他退休計劃	9. 人本中海，攜手員工共成長
GRI 202 市場表現 2016				
3-3	一般披露 B1		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
GRI 203 間接經濟影響 2016				
3-3	一般披露 B8		實質性議題的管理	7. 品質中海，精益建造客為本 10. 善行中海，共建共享築和諧
203-1	關鍵績效指標 B8.1 關鍵績效指標 B8.2		基礎設施投資和支援性服務	7. 品質中海，精益建造客為本 10. 善行中海，共建共享築和諧
203-2			重大間接經濟影響	10. 善行中海，共建共享築和諧
GRI 204 採購實踐 2016				
3-3	一般披露 B5		實質性議題的管理	8. 合作中海，聯動產業促共贏
GRI 205 反腐敗 2016				
3-3	一般披露 B7 關鍵績效指標 B7.2		實質性議題的管理	5. 良治中海，合規管理提效能
205-1			已進行腐敗風險評估的運營點	5. 良治中海，合規管理提效能
205-2	關鍵績效指標 B7.3		反腐敗政策和程式的傳達及培訓	5. 良治中海，合規管理提效能
205-3	關鍵績效指標 B7.1		經確認的腐敗事件和採取的行動	5. 良治中海，合規管理提效能 附錄：績效指標列表

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
GRI 206 反競爭行為 2016				
3-3			實質性議題的管理	5. 良治中海，合規管理提效能
206-1			針對不當競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	5. 良治中海，合規管理提效能 附錄：績效指標列表
GRI 301 物料 2016				
3-3	一般披露 A2 一般披露 A3 關鍵績效指標 A3.1		實質性議題的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居 7. 品質中海，精益建造客為本 8. 合作中海，聯動產業促共贏
			關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量 不適用，中海為房地產企業，不涉及大量包裝材料的耗用
GRI 302 能源 2016				
3-3	一般披露 A2 一般披露 A3 關鍵績效指標 A2.3 一般披露 A3 關鍵績效指標 A3.1	IF-RE-130a.5 IF-RE-410a.3	實質性議題的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居
302-1	關鍵績效指標 A2.1	IF-RE-130a.3	組織內部的能源消耗量	附錄：績效指標列表
302-2			組織外部的能源消耗量	附錄：績效指標列表
302-3	關鍵績效指標 A2.1		能源強度	附錄：績效指標列表
302-4			減少能源消耗量	6. 環保中海，綠色發展煥新居
302-5	關鍵績效指標 A2.3		降低產品和服務的能源需求量	6. 環保中海，綠色發展煥新居

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
--------	------	---------	----	-------------

GRI 303 水資源和污水 2018

3-3	一般披露 A2 一般披露 A3 關鍵績效指標 A3.1	IF-RE-140a.4 IF-RE-410a.3	實質性議題的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居
303-1	一般披露 A3 關鍵績效指標 A2.4 關鍵績效指標 A3.1		組織與水（作為共有資源）的相互影響	6. 環保中海，綠色發展煥新居
303-2	一般披露 A3 關鍵績效指標 A3.1		管理與排水相關的影響	6. 環保中海，綠色發展煥新居
303-3	關鍵績效指標 A2.2	IF-RE-140a.3	取水	附錄：績效指標列表
303-4			排水	附錄：績效指標列表
303-5	關鍵績效指標 A2.2	IF-RE-140a.3	耗水	附錄：績效指標列表

GRI 304 生物多樣性 2016

3-3	一般披露 A3 關鍵績效指標 A3.1		實質性議題的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居
304-1			組織在位於或鄰近保護區和保護區外的生物多樣性豐富區域擁有、租賃、管理的運營點	報告期內，中海未擁有、租賃、管理在位於或鄰近保護區和保護區外的生物多樣性豐富區域的運營點
304-2			活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	報告期內，中海的活動、產品和服務未對生物多樣性產生重大影響
304-3			受保護或經修復的棲息地	報告期內，中海運營範圍內無受保護或經修復的棲息地

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
--------	------	---------	----	-------------

GRI 304 生物多樣性 2016

304-4			受運營影響區域的棲息地中已被列入 IUCN 紅色名錄及國家保護名冊的物種	報告期內，本集團運營影響區域的棲息地中無已被列入 IUCN 紅色名錄或國家保護名冊的物種
-------	--	--	--------------------------------------	--

GRI 305 排放 2016

3-3	一般披露 A1 關鍵績效指標 A1.5 一般披露 A3 關鍵績效指標 A3.1		實質性議題的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居
305-1	關鍵績效指標 A1.2		直接（範疇 1）溫室氣體排放	附錄：績效指標列表
305-2	關鍵績效指標 A1.2		能源間接（範疇 2）溫室氣體排放	附錄：績效指標列表
305-3			其他間接（範疇 3）溫室氣體排放	附錄：績效指標列表
305-4	關鍵績效指標 A1.2		溫室氣體排放強度	附錄：績效指標列表
305-6	關鍵績效指標 A1.1		臭氧消耗物質的排放	附錄：績效指標列表
305-7	關鍵績效指標 A1.1		氮氧化物、硫氧化物和其他重大氣體排放	附錄：績效指標列表

GRI 306 廢棄物 2020

3-3	一般披露 A1 一般披露 A3 關鍵績效指標 A1.6 關鍵績效指標 A3.1	IF-RE-410a.3	實質性議題的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居
306-1	關鍵績效指標 A3.1		廢棄物的產生及廢棄物相關重大影響	6. 環保中海，綠色發展煥新居
306-2	關鍵績效指標 A3.1		廢棄物相關重大影響的管理	6. 環保中海，綠色發展煥新居
306-3	關鍵績效指標 A1.3 關鍵績效指標 A1.4		產生的廢棄物	附錄：績效指標列表

GRI 308 供應商環境評估 2016

3-3	一般披露 B5		實質性議題的管理	8. 合作中海，聯動產業促共贏
308-1	關鍵績效指標 B5.4		使用環境標準篩選的新供應商	8. 合作中海，聯動產業促共贏
308-2	關鍵績效指標 B5.3		供應鏈對環境的負面影響以及採取的行動	6. 環保中海，綠色發展煥新居

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
GRI 401 僱傭 2016				
3-3	一般披露 B1		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
401-1	關鍵績效指標 B1.2		新進員工和員工流動率	9. 人本中海，攜手員工共成長 附錄：績效指標列表
401-2	一般披露 B1		提供給全職員工（不包括臨時或兼職員工）的福利	9. 人本中海，攜手員工共成長
GRI 402 勞資關係 2016				
3-3			實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
GRI 403 職業健康與安全 2018				
3-3	一般披露 B2		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-1	關鍵績效指標 B2.3		職業健康安全管理體系	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-2	關鍵績效指標 B2.3		危害識別、風險評估和事故調查	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-3	關鍵績效指標 B2.3		職業健康服務	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-5	關鍵績效指標 B2.3		工作者職業健康安全培訓	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-6	關鍵績效指標 B2.3		促進工作者健康	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-7	關鍵績效指標 B2.3		預防和減輕與商業關係直接相關的職業健康安全影響	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-8			工傷	9. 人本中海，攜手員工共成長
403-9	關鍵績效指標 B2.1		因工傷損失工作日數	附錄：績效指標列表
	關鍵績效指標 B2.2			附錄：績效指標列表
GRI 404 培訓與教育 2016				
3-3	一般披露 B3		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
404-1	關鍵績效指標 B3.2		每名員工每年接受培訓的平均小時數	附錄：績效指標列表
404-2	一般披露 B3		員工技能提升方案和過渡協助方案	9. 人本中海，攜手員工共成長
404-3			接受定期績效和職業發展考核的員工百分比	9. 人本中海，攜手員工共成長 附錄：績效指標列表

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
GRI 404 培訓與教育 2016				
			關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比 附錄：績效指標列表
GRI 405 多元化與平等機會 2016				
3-3	一般披露 B1		實質性議題的管理	5. 良治中海，合規管理提效能 9. 人本中海，攜手員工共成長
405-1	關鍵績效指標 B1.1		管治機構與員工的多元化	5. 良治中海，合規管理提效能 9. 人本中海，攜手員工共成長 附錄：績效指標列表
GRI 406 反歧視 2016				
3-3	一般披露 B1		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
406-1			歧視事件及採取的糾正行動	9. 人本中海，攜手員工共成長 附錄：績效指標列表
GRI 407 結社自由與集體談判 2016				
3-3			實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
GRI 408 童工 2016				
3-3	一般披露 B4 關鍵績效指標 B4.1 關鍵績效指標 B4.2		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
408-1			具有重大童工事件風險的運營點和供應商	9. 人本中海，攜手員工共成長 附錄：績效指標列表
GRI 409 強迫或強制勞動 2016				
3-3	一般披露 B4 關鍵績效指標 B4.1 關鍵績效指標 B4.2		實質性議題的管理	9. 人本中海，攜手員工共成長
409-1			具有強迫或強制勞動事件重大風險的運營點和供應商	9. 人本中海，攜手員工共成長
GRI 413 當地社區 2016				
3-3	一般披露 B8		實質性議題的管理	10. 善行中海，共建共用樂和諧

GRI 標準	《指引》	SASB 標準	描述	章節及 / 或直接解釋
GRI 413 當地社區 2016				
413-1			有當地社區參與、影響評估和發展計劃的運營點	10. 善行中海，共建共用築和諧
	關鍵績效指標 B8.1		專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）	10. 善行中海，共建共用築和諧
	關鍵績效指標 B8.2		在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）	10. 善行中海，共建共用築和諧
GRI 414 供應商社會評估 2016				
3-3	一般披露 B5		實質性議題的管理	8. 合作中海，聯動產業促共贏
414-1			使用社會標準篩選的新供應商	8. 合作中海，聯動產業促共贏
414-2	關鍵績效指標 B5.3		供應鏈的負面社會影響及採取的行動	8. 合作中海，聯動產業促共贏
GRI 416 客戶健康與安全 2016				
3-3	一般披露 B6 關鍵績效指標 B6.4	IF-RE-410a.3	實質性議題的管理	7. 品質中海，精益建造客為本
416-2			涉及產品和服務的健康與安全的違規事件	7. 品質中海，精益建造客為本 附錄：績效指標列表
	關鍵績效指標 B6.1		已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用，中海為房地產企業，不涉及產品回收問題
	關鍵績效指標 B6.2		接獲關於產品及服務的投訴數目及應對方法	7. 品質中海，精益建造客為本 附錄：績效指標列表
GRI 417 營銷與標識 2016				
3-3	一般披露 B6		實質性議題的管理	7. 品質中海，精益建造客為本
417-1	一般披露 B6		對產品和服務信息與標識的要求	7. 品質中海，精益建造客為本
417-2			涉及產品和服務信息與標識的違規事件	7. 品質中海，精益建造客為本 附錄：績效指標列表
417-3			涉及營銷傳播的違規事件	7. 品質中海，精益建造客為本 附錄：績效指標列表
GRI 418 客戶隱私 2016				
3-3	一般披露 B6 關鍵績效指標 B6.5		實質性議題的管理	5. 良治中海，合規管理提效能 7. 品質中海，精益建造客為本
418-1			與侵犯客戶隱私和丟失客戶資料有關的經證實的投訴	7. 品質中海，精益建造客為本
知識產權				
	關鍵績效指標 B6.3		描述與維護及保障知識產權有關的慣例	5. 良治中海，合規管理提效能

主要績效指標摘要

基礎信息

員工 ¹		
指標	單位	2023 年數據
員工數目		
員工總人數	人	3,651
按營運地點劃分		
中國內地人數	人	3,515
港澳及海外人數	人	136
中國內地佔比	%	96.3
港澳及海外佔比	%	3.7
按性別劃分		
女性人數	人	1,005
男性人數	人	2,646
女性佔比	%	27.5
男性佔比	%	72.5
按年齡劃分		
30 歲以下人數	人	421
30 歲 - 50 歲人數	人	3,069
50 歲以上人數	人	161
30 歲以下佔比	%	11.5
30 歲 - 50 歲佔比	%	84.1
50 歲以上佔比	%	4.4

¹ 員工組成佔比 = 各類型劃分的員工（包括營運地點，性別，年齡，員工類型）/ 永久僱傭的全職員工總數。

員工

指標	單位	2023 年數據
按員工類型劃分		
高級管理層人數	人	56
中層管理人員人數	人	243
基層員工人數	人	1,073
普通員工人數	人	2,279
高級管理層佔比	%	1.5
中層管理人員佔比	%	6.7
基層員工佔比	%	29.4
普通員工佔比	%	62.4
按招聘合約類型劃分		
全職員工人數	人	3,651
全職員工佔比	%	100.0
兼職員工人數	人	0
兼職員工佔比	%	0
高級管理層人員組成（包括董事局成員）		
高級管理層總人數（包括董事局成員）	人	59
按性別劃分		
女性	人	7
男性	人	52
按年齡劃分		
30 歲以下	人	0
30 歲 - 50 歲	人	33
50 歲以上	人	26

供應鏈

指標	單位	2023 年數據
供應商數目		
供應商總數目	家	5,853
按類別劃分		
承建商及非集中採購供應商數目	家	5,703
集中採購供應商總數數目	家	150
按地區劃分		
南部大區集中採購供應商數目	家	57
東部大區集中採購供應商數目	家	70
中西部大區集中採購供應商數目	家	6
北部大區集中採購供應商數目	家	17
港澳海外大區集中採購供應商數目	家	0
戰略供應商數目		
戰略供應商數目	家	101
在戰略供應商的採購支出佔比	%	48
供應商評估		
使用環境和社會標準篩選的新供應商佔比	%	100
接受年度綜合評價的戰略供應商佔比	%	100
需要針對年度綜合評價發現的風險點進行整改的供應商佔比	%	4
供應商培訓		
戰略集中採購供應商培訓覆蓋率	%	100
物料管理		
原材料隨機抽檢合格率	%	99
原材料第三方品質隨機抽檢合格率	%	95
符合環保產品聲明認證 ISO 14025 的集採可再循環及綠色建材佔比	%	16

經濟

產生及分配的經濟價值

指標	單位	2023 年數據
淨收入	人民幣千元	202,524,069
直接經營成本	人民幣千元	161,371,266
總財務費用	人民幣千元	10,115,796
年內派發已確認的股息	人民幣千元	7,565,651
支付予政府的稅款	人民幣千元	14,073,689
溢利	人民幣千元	27,046,645

在營運當地聘用的高管² 佔比³

指標	單位	2023 年數據
按地區劃分		
在中國內地聘用的當地高管佔比	%	100.0
在港澳及海外聘用的當地高管佔比	%	55.6

間接經濟影響

指標	單位	2023 年數據
保障性住房		
年內竣工保障房建築面積	平方米	334,583
已落成保障房佔住宅項目總建築面積比率	%	2.4
社區投資及公益活動		
公益慈善投入總額	元	6,608,000
員工參與志願服務總人數	人	660
員工參與志願服務總時數	小時	4,890

² 包括董事局成員。

³ 在營運當地聘用的高管佔比 = 營運當地聘用的高管 / 位於營運當地的高管總人數。

合規績效

指標	單位	2023 年數據
反腐敗政策和程序的傳達及培訓		
受《員工職務行為準則》和《合規承諾書》規範的員工佔比	%	100
簽署確認《廉潔從業責任書》的本公司及其附屬公司、聯營公司及合營公司的中海員工佔比	%	100
簽署《供應商行為守則》和《廉潔協議書》的合作單位佔比	%	100
平均每位董事接受反腐敗培訓課程數目（中海）	個	7
平均每位董事接受反腐敗培訓場次數（中海）	場	4.7
平均每位董事反腐敗培訓時數（中海）	小時	14.3
接受反腐敗培訓的董事人數（中海）	人	9
接受反腐敗培訓的董事佔比（中海）	%	100
員工反腐敗培訓課程數目（中海）	個	59
員工反腐敗培訓場次數（中海）	場	418
員工反腐敗培訓時數（中海）	小時	2,289,177
接受反腐敗培訓的員工人數（中海）	人	3,651
接受反腐敗培訓的員工佔比（中海）	%	100
接受反腐敗培訓的員工佔比（附屬公司、合營及聯營公司）	%	100
員工道德行為、利益衝突培訓		
員工道德行為、利益衝突相關培訓課程數目	個	4
員工道德行為、利益衝突相關培訓場次數	場	132
員工道德行為、利益衝突相關培訓時數	小時	722,898
接受道德行為、利益衝突相關培訓的員工人數	人	3,651
接受道德行為、利益衝突相關培訓的員工人次	人次	14,604
法律訴訟案件		
對公司或其員工提出並已審結的法律訴訟案件總數目	宗	0
按案件類別劃分		
賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪腐事宜相關案件數目	宗	0
不當競爭行為相關案件數目	宗	0
廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等相關案件數目	宗	0

環境⁴

物料⁵

指標	單位	房地產開發業務 ⁶	商業物業運營業務 ⁷	其他業務 ⁸	2023年合計
建築物料使用量 - 混凝土	立方米	0	23,334	0	23,334
建築物料使用量 - 鋼材	公噸	0	5,021	0	5,021
建築物料使用量 - 木材	立方米	0	0	0	0

能源⁹

指標	單位	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	2023年合計
能源總耗量	兆瓦時	48,841	220,952	12,396	282,189
能源密度	兆瓦時 / 百萬元	0.25	34.73	3.77	1.39

(直接) 不可再生能源消耗

(直接) 不可再生能源總耗量	兆瓦時	3,075	25,112	980	29,167
(直接) 不可再生能源密度	兆瓦時 / 百萬元	0.02	3.95	0.30	0.14

按(直接) 不可再生能源類別劃分

柴油耗量	兆瓦時	0	2,861	3	2,864
汽油耗量	兆瓦時	125	186	35	346
液化石油氣耗量	兆瓦時	1,624	47	0	1,671
液化天然氣耗量	兆瓦時	171	0	0	171
壓縮 / 管道天然氣耗量	兆瓦時	1,155	22,017	942	24,115

⁴ 為更準確地反映本公司及附屬公司引入和實施環境管理政策的成效，自本年度起，中海環境數據的統計邊界由股權持份法變更為運營控制權法；同時，我們將環境數據業務分部調整為房地產開發業務、商業物業運營業務及其他業務，使之與年報業務分部一致，以便讀者就環境績效與財務績效進行有意義的比對和理解。數據均四捨五入處理。計算密度數據時，分母均為百萬元營業收入。

⁵ 建築物料使用量不包含房地產開發業務中建築工地相關數據。

⁶ 覆蓋中海持有運營控制權的房地產開發業務項目 218 個，包括物業開發及銷售的辦公場所、自有員工食堂、銷售中心等區域。

⁷ 覆蓋中海持有運營控制權的商業物業運營業務項目 48 個，包括物業租賃及酒店及其他商業物業運營的辦公場所、自有員工食堂等區域。

⁸ 覆蓋中海持有運營控制權的其他業務項目 14 個，包括物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他的辦公場所、自有員工食堂等區域。

⁹ 柴油、汽油、石油氣、天然氣等能源的低位發熱量參考中華人民共和國國家發展和改革委員會《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》。

能源

指標	單位	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	2023年合計
(間接) 購買能源消耗					
(間接) 購買能源總耗量	兆瓦時	45,766	195,840	11,415	253,021
(間接) 購買能源強度	兆瓦時 / 百萬元	0.24	30.78	3.48	1.25
按(間接) 購買能源類別劃分					
電力耗量	兆瓦時	43,084	140,984	10,313	194,380
熱力耗量	兆瓦時	2,682	54,857	1,103	58,641

水資源

指標	單位	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	2023年合計
總耗水量	立方米	847,673	2,931,728	462,919	4,242,320
耗水密度	立方米 / 百萬元	4.39	460.83	140.93	20.95
按水源類別劃分					
市政供水量	立方米	847,673	2,931,728	462,919	4,242,320

排放

指標	單位	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	2023 年合計
溫室氣體排放¹⁰					
溫室氣體總排放量 (範圍 1+ 範圍 2)	公噸 二氧化碳當量	28,719	109,205	6,528	144,453
溫室氣體排放密度	公噸 二氧化碳當量 / 百萬元	0.15	17.17	1.99	0.71
直接 (範圍 1) 溫室氣體排放量	公噸 二氧化碳當量	3,086	7,079	210	10,376
能源間接 (範圍 2) 排放量	公噸 二氧化碳當量	25,633	102,126	6,318	134,077
其他間接 (範圍 3) 排放量 ¹¹	公噸 二氧化碳當量	不適用	不適用	不適用	2,113
廢氣排放¹²					
氮氧化物排放量	公斤	不適用	不適用	不適用	3,364
硫氧化物排放量	公斤	不適用	不適用	不適用	2
顆粒物	公斤	不適用	不適用	不適用	297

¹⁰ 計算溫室氣體排放量時，購買熱力、汽油、柴油等能源的排放因子參考中華人民共和國國家發展和改革委員會《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》；購買電力排放因子參考中華人民共和國生態環境部《關於做好 2023—2025 年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知（環辦氣候函〔2023〕43 號）》。

¹¹ 其他間接（範圍 3）溫室氣體排放量包括中海員工航空差旅產生的溫室氣體排放；計算其他間接（範圍 3）溫室氣體排放量時，參考國際民航組織《國際民航組織碳排放計算器方法》11.1 版本。

¹² 計算廢氣排放量時，排放因子參考中華人民共和國《排放源統計調查產排污核算方法和係數手冊》。

廢棄物¹³

指標	單位	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	2023 年合計
有害廢物產生					
有害廢棄物總產生量	公斤	4,510	51,573	3,123	59,206
有害廢棄物密度	公斤 / 百萬元	0.02	8.11	0.95	0.29
按有害廢棄物類別劃分					
廢油重量	公斤	1,044	50,211	62	51,317
廢棄燈管 / 燈泡重量	公斤	567	974	2,908	4,450
電子廢棄物重量	公斤	2,614	94	120	2,828
廢棄電池重量	公斤	285	294	33	611
無害廢棄物產生（不包含回收的無害廢棄物）					
無害廢棄物總產生量	公噸	3,742	273,184	19,523	296,449
無害廢棄物密度	公噸 / 百萬元	0.02	42.94	5.94	1.46
按無害廢棄物類別劃分					
裝修 / 建築 / 拆建垃圾重量	公噸	0	33,403	15	33,418
土方廢料	公噸	0	760	0.14	760
園藝廢物	公噸	0	21,203	0.28	21,203
隔油池廢物	公噸	0	2,556	0.27	2,556
廚餘重量	公噸	514	1,795	48	2,356
一般廢物 / 生活廢物	公噸	3,229	213,468	19,459	236,156
無害廢棄物回收					
無害廢棄物總回收量	公斤	39,791	473,328.9	6,816	519,936
按無害廢棄物類別劃分					
金屬重量	公斤	9,075	437,878	63	447,016
紙張重量	公斤	27,654	15,150	6,537	49,341
玻璃重量	公斤	1,016	11,002	96	12,114
塑膠重量	公斤	2,046	9,299	120	11,464

¹³ 不包含房地產開發業務中建築工地相關數據。

綠色建築認證

指標	單位	2023 年數據
本年新增綠色建築認證建築數目	項	67
本年新增綠色建築認證建築面積	平方米	7,814,721
累計綠色建築認證建築數目	項	636
累計綠色建築認證建築數目佔比 ¹⁴	%	65.8
累計綠色建築認證建築面積	平方米	106,506,560
累計綠色建築認證建築面積佔比 ¹⁵	%	74.2
累計獲得綠色建築認證的在運營商業地產項目面積佔比 ¹⁶	%	61.3

社會

僱傭

指標	單位	2023 年數據
與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他僱傭事宜相關案件數目	宗	0
新入職員工		
新入職員工總人數	人	169
新入職員工佔比 ¹⁷	%	4.6
按營運地點劃分		
中國內地人數	人	146
中國內地佔比	%	4.2
港澳及海外人數	人	23
港澳及海外佔比	%	16.9
按性別劃分		
女性人數	人	47
女性佔比	%	4.7
男性人數	人	122
男性佔比	%	4.6

¹⁴ 累計綠色建築認證項目佔比 = 截至報告期末累計綠色建築項目總數 / 累計開發項目總數。

¹⁵ 累計綠色建築認證面積佔比 = 截至報告期末累計綠色建築項目總建築面積 / 截至報告期末累計已落成的項目總建築面積。

¹⁶ 累計獲得綠色建築認證的在運營商業地產項目面積佔比 = 截至報告期末累計獲得綠色建築認證的在運營商業地產項目建築面積 / 截至報告期末累計在運營商業地產項目總建築面積

¹⁷ 按各類別劃分的新入職員工佔比 = 按各類別劃分的新入職員工人數 / 按各類別劃分的永久僱用的全職員工人數。

僱傭

指標	單位	2023 年數據
按年齡劃分		
30 歲以下人數	人	30
30 歲以下佔比	%	7.1
30 歲 - 50 歲人數	人	137
30 歲 - 50 歲佔比	%	4.5
50 歲以上人數	人	2
50 歲以上佔比	%	1.2
按員工級別劃分		
高級管理層人數	人	0
高級管理層佔比	%	0
中層管理人員人數	人	3
中層管理人員佔比	%	1.2
基層員工人數	人	43
基層員工佔比	%	4.0
普通員工人數	人	123
普通員工佔比	%	5.4
員工流動¹⁸		
離職員工總人數	人	828
員工流動率	%	22.68
主動離職員工佔比	%	8.6
按營運地點劃分		
中國內地人數	人	800
中國內地佔比	%	22.8
港澳及海外人數	人	28
港澳及海外佔比	%	20.6
按性別劃分		
女性人數	人	221
女性佔比	%	22.0
男性人數	人	607
男性佔比	%	22.9

¹⁸ 員工流動率 = 按各類別劃分的離職員工 / 按各類別劃分的永久僱用的全職員工總數。

僱傭

指標	單位	2023 年數據
按年齡劃分		
30 歲以下人數	人	149
30 歲以下佔比	%	35.4
30 歲 - 50 歲人數	人	644
30 歲 - 50 歲佔比	%	21.0
50 歲以上人數	人	35
50 歲以上佔比	%	21.7
按員工類型劃分		
高級管理層人數	人	2
高級管理層佔比	%	3.6
中層管理人員人數	人	13
中層管理人員佔比	%	5.4
基層員工人數	人	140
基層員工佔比	%	13.0
普通員工人數	人	673
普通員工佔比	%	29.5
員工滿意度及敬業度		
員工滿意度及敬業度調查的覆蓋率	%	100
員工滿意度	分數	84
員工敬業度	分數	92

職業健康與安全

指標	單位	2023 年數據
涉及職業安全與健康的違規事件數目	宗	0
員工職業健康與安全		
因工受傷個案數目	宗	0
嚴重工傷個案數目	宗	0
工傷引致損失工作日數	日	0
百萬工時損工事故率 (LTIFR)	次	0
因工傷死亡個案數目	宗	0
身體檢查的員工覆蓋率	%	100
補充醫療方案的員工覆蓋率	%	100
在建項目工地		
因工受傷個案數目	宗	0
嚴重工傷個案數目	宗	0
工傷引致損失工作日數	日	0
在建工地勞工工傷次數	次	0
百萬工時損工事故率 (LTIFR)	次	0
因工死亡個案數目	宗	1
因工死亡人數	人	1

培訓與教育

指標	單位	2023 年數據
受訓員工¹⁹		
受訓員工總人數	人	3,651
受訓員工佔比	%	100
按性別劃分		
女性人數	人	1,005
女性佔比	%	100
男性人數	人	2,646
男性佔比	%	100

¹⁹ 受訓員工佔比 = 按各類別劃分的受培訓員工人數 / 按各類別劃分的永久僱用的全職員工總數。

培訓與教育

指標	單位	2023 年數據
按員工類型劃分		
高級管理層人數	人	56
高級管理層佔比	%	100
中層管理人員人數	人	243
中層管理人員佔比	%	100
基層員工人數	人	1,073
基層員工佔比	%	100
普通員工人數	人	2,279
普通員工佔比	%	100
員工受訓時數		
員工受訓總時數	小時	325,028
員工受訓人均時數	小時	89
按性別劃分		
女性員工受訓時數	小時	89,445
女性員工人均受訓時數	小時	89
男性員工受訓時數	小時	235,583
男性員工人均受訓時數	小時	89
按員工類型劃分		
高級管理層受訓時數	小時	5,415
高級管理層人均受訓時數	小時	97
中層管理人員受訓時數	小時	26,730
中層管理人員人均受訓時數	小時	110
基層員工受訓時數	小時	99,168
基層員工人均受訓時數	小時	92
普通員工受訓時數	小時	193,715
普通員工人均受訓時數	小時	85
員工 ESG 培訓		
員工 ESG 培訓開展場次	場	15
員工 ESG 培訓覆蓋人次	人次	1,143
員工 ESG 培訓時長	小時	1,166
績效管理		
績效管理制度 ²⁰ 的員工覆蓋率	%	100

²⁰ 包括要求上級與下屬商定的可衡量或可量化的績效目標，並對員工進行多維績效評估與績效排名。

員工申訴

指標	單位	2023 年數據
有關歧視的員工舉報個案	宗	0
有關基本人權、僱傭與勞工權益的員工申訴個案	宗	0

童工

指標	單位	2023 年數據
具有重大童工事件風險的運營點和供應商	個	0
童工個案數目	宗	0

強迫或強制勞動

指標	單位	2023 年數據
具有強迫或強制勞動重大風險的運營點和供應商	個	0
強迫或強制勞動個案數目	宗	0

產品責任

指標	單位	2023 年數據
客戶健康與安全		
涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件數目	宗	0
接受產品品質及／或產品安全相關培訓的工程項目員工佔比	%	100
接受產品品質及／或產品安全相關培訓的商業項目員工佔比	%	100
獲取產品品質及／或產品安全相關外部認證的住宅項目佔比	%	39
營銷與標識		
涉及產品和服務信息與標識的重大違規事件數目	宗	0
涉及市場營銷的重大違規事件數目	宗	0
接受負責任營銷培訓的員工及供應商佔比	%	100

產品責任

指標	單位	2023 年數據
信息安全與客戶隱私		
收到的與侵犯客戶隱私有關的經證實的投訴數目	宗	0
經確認的泄露、盜竊或丟失客戶資料的個案數目	宗	0
受信息安全違規行為影響的客戶和員工總人數	人	0
客戶投訴		
接獲的客戶投訴數目	宗	3,012
與服務問題相關的投訴數目	宗	0
客戶回訪數量	次	86,532
客戶滿意度		
住宅項目客戶滿意度		
客戶滿意度	分數	90
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10
長租公寓項目客戶滿意度		
客戶滿意度	分數	≥ 80
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10
寫字樓項目客戶滿意度		
客戶滿意度	分數	90
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10
購物中心項目客戶滿意度		
客戶滿意度	分數	93
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10
知識產權		
涉及知識產權的違規事件數目	宗	0

創新研發

指標	單位	2023 年數據
創新投入	億元	11.39

法律法規及制度清單

ESG 指標	主要法律及法規	中海政策及制度
環境	<ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國土壤污染防治法》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《中華人民共和國節約能源法》 《中華人民共和國土地管理法》 《中華人民共和國自然保護區條例》 《中華人民共和國城鄉規劃法》 《建設項目環境保護管理條例》 《電子廢物污染環境防治管理辦法》 	<ul style="list-style-type: none"> 《環境、社會及管治工作管理辦法》 《可持續發展政策》 《環境政策》 《應對氣候變化政策》 《生態環境保護管理辦法》 《綠建技術手冊》 《防風防汛防雷的日常規範和應急預案》 《中海碳達峰實施方案》 《氣候變化行動計劃》 《氣候適應戰略》 《綠色建築特徵調研報告》 《綠色建築推行實施辦法》 《綠色建築技術導則》 《中海商業綠色環境公約》 《中海綠色健康住宅標準》 《可持續裝修手冊》 《寫字樓低碳專項扶持管理辦法》 《COOC 中海商務零碳租戶手冊》 《COOC 中海商務綠色租賃合作計劃》
僱傭	<ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國就業促進法》 《中華人民共和國社會保險法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《中華人民共和國公司法》 《最低工資規定》 《企業民主管理規定》 《僱傭條例》(香港) 	<ul style="list-style-type: none"> 《企業行為守則》 《僱傭權益政策》 《董事及員工薪酬政策》 《員工職業行為規範》 《招聘管理辦法》 《員工手冊》

ESG 指標	主要法律及法規	中海制度
健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《工傷保險條例》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》 《工作場所職業衛生管理規定》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《企業勞動爭議協商調解規定》 《建築工程安全生產管理條例》	《 職業安全健康政策 》 《生產安全事故責任追究管理辦法》 《安全生產管理手冊》 《安全文明施工指引》 《單項工程安全指引》 《施工臨時用電指引》 《重大危險源控制措施》 《培訓工作管理辦法》 《員工關係管理辦法》 《組織績效考核及激勵管理辦法》
發展及培訓	/	《培訓工作管理辦法》 《員工關係管理辦法》 《組織績效考核及激勵管理辦法》
勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《全國年節及紀念日放假辦法》 《企業職工帶薪年休假實施辦法》 《企業職工患病或非因工負傷醫療期規定》	《 董事局成員多元化政策 》 《 僱傭權益政策 》
供應鏈管理	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國政府採購法》	《 供應商行為守則 》 《 可持續採購政策 》 《廉潔協議書》 《住宅公區室內歸家動線門類標準》 《供應商管理手冊》 《集採供應商管理工作指引》 《合約管理辦法》 《供應商履約計分流程》 《科技研發課題管理辦法》

ESG 指標	主要法律及法規	中海制度
產品責任	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國數據安全法》 《中華人民共和國個人信息保護法》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國專利法》 《信息安全技術個人信息安全規範（徵求意見稿）》 《商品房銷售管理辦法》 《建築工程質量管理條例》 《一手住宅物業銷售條例》（香港）	《 負責任營銷守則 》 《中國海外發展信息安全管理辦法》 《知識產權管理辦法》 《COOC 中海商務健康建築標準》 《工程質量管理辦法》 《質量安全評估體系管理手冊》 《綜合評估操作手冊》 《公平待客管理守則》 《銷售管理辦法》 《銷售現場用戶端風險規避操作指引》 《銷售案場客戶敏感點公示標準》 《項目入夥 SOP 指引》 《客戶信息安全管理指引》 《客戶信息管理規範》
反貪污	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國證券法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《防止賄賂條例》（香港） 《競爭條例》（香港）	《 反腐敗行為守則 》 《反腐敗政策》 《合規管理辦法》 《合規承諾書》 《風險管理辦法》 《 稅收遵從守則 》 《 股東溝通政策 》 《 內幕消息披露政策 》 《舉報政策》 《投訴舉報管理辦法》 《監察工作制度》 《廉政建設責任制管理辦法》 《紀檢監察案件處置工作辦法》 《廉政談話管理辦法》 《廉潔從業責任書》
社區投資	《中華人民共和國慈善法》 《慈善組織信息公開辦法》	《 社區管理政策 》 《 可持續金融框架 》

2023 年新增綠色建築認證項目列表

序號	區域	項目	物業類型	所處階段	綠色建築認證體系類別	認證級別	認證面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	北京公司	富華里富園 (永豐 13 項目) / 全期 / 二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	79,424	79,424
2	北京公司	富華里富園 (永豐 13 項目) / 全期 / 一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	40,522	40,522
3	北京新城	中信城 B 地塊 / 全期 / 二組團 (1-2# 樓)	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	120,609	120,609
4	北京新城	中信城 B 地塊 / 全期 / 參組團 (建控區商業)	商業 - 集中商業	在建	中國綠色建築認證	三星級	87,492	87,492
5	北京新城	中信城 B 地塊 / 全期 / 一組團 (3-7# 樓)	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	158,485	158,485
6	成都超塔公司	秦皇寺 1 號地項目 / 全期 / 全組團	商業 - 集中商業	在建	中國綠色建築認證	三星級	406,100	538,107
7	南京公司	江灣境 (建鄴區中新大地道塊) / 全期 / 全組團 (AB 地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	129,800	130,068
8	寧波公司	江灣樾 (海曙鄞奉項目) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	179,328	179,328
9	寧波公司	玖樾 (鄞州中河項目) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	68,625	68,631
10	深圳公司	時光境花園 (深圳 - 光明鳳凰項目) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星級	233,237	233,237
11	廣佛公司	廣州 - 觀雲府 (海珠區南洲路) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	151,434	151,434
12	北京公司	和瑞叁號院 (豐台大紅門項目) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	141,271	141,271
13	北京公司	湖光玖里 (福環莊園項目) / 全期 / 洋房組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	251,044	251,044

序號	區域	項目	物業類型	所處階段	綠色建築認證體系類別	認證級別	認證面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
14	北京公司	匯智里 (創新基地專案) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	191,264	191,264
15	北京新城	天賦 (北辛安 673、658) / 673-A / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	51,920	51,920
16	北京新城	天賦 (北辛安 673、658) / 673-B、676 / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	173,797	173,797
17	北京新城	學府里 (衙門口 713 地塊) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	122,061	122,061
18	北京新城	長安譽 (老古城 626 地塊) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	105,728	105,728
19	成都公司	湖光玖里 (麓湖東 50 畝) / 全期 / 一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	99,447	98,766
20	東莞公司	中海源境 (東莞 - 南城元美項目) / 全期 / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	77,923	78,511
21	福建公司	廈門 - 中海·峯匯里 (大唐中心) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	173,838	173,838
22	廣佛公司	佛山 - 匯德里 (順德北滘 7 號線終點站) / 全期 / 商業參組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	76,136	46,068
23	杭州公司	璞翠雲集 (蕭山區市北 37 地塊) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	193,289	193,290
24	南京公司	觀江樾 (江北新區 G15) / 全期 / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	201,500	237,600
25	南京公司	觀文瀾 (棲霞區天佑路 G80) / 全期 / 參組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	72,886	72,886
26	南京公司	觀文瀾 (棲霞區天佑路 G80) / 全期 / 一組團 (住宅)	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	76,560	76,560
27	南京公司	和山 (江甯吉印大道) / 全期 / 二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	65,000	65,284

序號	區域	項目	物業 類型	所處 階段	綠色建築認 證體系類別	認證 級別	認證 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
28	南京 公司	和山(江甯吉印大道)/全期/一 組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	60,500	60,778
29	深圳 公司	中海陽光新都薈項目(龍盛二期) /全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	126,100	125,263
30	蘇州 公司	獨墅雲著(車坊項目)/全期/全 組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	二星級	85,600	88,474
31	天津 公司	峰境梅江(梅江16號地塊)/全 期/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	43,123	43,123
32	天津 公司	時光之鏡(解放南路32-34地塊) /全期/二組團(北地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	119,369	119,369
33	天津 公司	時光之鏡(解放南路32-34地塊) /全期/一組團(南地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星級	83,875	83,875
34	大連 公司	愛賢里(高新區愛賢街壹號地塊) /全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	52,751	52,751
35	福建 公司	廈門-學仕里(思明區2022P15 地塊)/全期/全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	141,800	141,877
36	廣佛 公司	佛山-麗灣尚宸(桂城平洲廣鋼 南)/全期/全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	242,818	245,747
37	廣佛 公司	佛山-山語湖/C6高層/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	112,661	120,849
38	廣佛 公司	廣州-觀雲府(海珠區南洲路)/ 全期/全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	164,832	164,832
39	廣佛 公司	亞運城(操盤)/C地塊/二組團 (C3)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	18,308	34,577
40	杭州 公司	潮展雲起(蕭山區世紀城02地塊) /全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	60,262	60,520

序號	區域	項目	物業 類型	所處 階段	綠色建築認 證體系類別	認證 級別	認證 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
41	膠東 公司	青島-半山雲境(太行園林北地 塊)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	141,148	141,138
42	膠東 公司	青島-寰宇時代(四流南路245 號)/全期/二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	57,005	57,048
43	膠東 公司	青島-寰宇時代雲境(捷能北地 塊)/全期/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	146,423	146,423
44	膠東 公司	青島-林溪世家(森林湖)/北湖 5#/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	77,860	77,860
45	瀋陽 公司	天鑽(高深東)/全期/一組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	76,244	76,244
46	瀋陽 公司	源境(皇姑新樂)/全期/一組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	70,926	70,926
47	石家莊 公司	峯·叁號院(石家莊市裕華區科 大地塊專案)/全期/二組團(東 地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	35,000	44,541
48	石家莊 公司	峯·叁號院(石家莊市裕華區科 大地塊專案)/全期/一組團(西 地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	95,000	101,996
49	天津 公司	峰境南開(中醫藥大學地塊)/全 期/一組團(規劃一期)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	90,770	90,770
50	天津 公司	學府源境(金江里)/全期/一組 團(規劃一期)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	99,308	99,308
51	湘贛 公司	長沙-寰宇天下(先鋒工改地塊) /二期/C地塊(二組團)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	108,728	184,812
52	湘贛 公司	長沙-寰宇天下(先鋒工改地塊) /一期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	75,152	90,641
53	湘贛 公司	長沙-寰宇天下(先鋒工改地塊) /一期/全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	209,004	283,029

序號	區域	項目	物業 類型	所處 階段	綠色建築認 證體系類別	認證 級別	認證 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
54	湘贛 公司	長沙 - 星樾府 (紅星天華地塊) / 全期 / 二組團 (南地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	148,329	148,329
55	湘贛 公司	長沙 - 星樾府 (紅星天華地塊) / 全期 / 一組團 (北地塊)	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	136,990	136,990
56	湘贛 公司	長沙 - 閱湘臺 (南湖 24 號南地 塊) / 全期 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星級	272,386	341,823
57	重慶 公司	春華九里 (空港新城) / 一期 (F22-6 地塊) / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	72,551	72,551
58	重慶 公司	環里 (渝澳大道) / 全期 / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	41,122	41,122
59	重慶 公司	環悅 (南橋寺) / 全期 / 全組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	34,320	34,320
60	重慶 公司	映溪台 (大石壩) / 全期 / 二組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	32,895	32,895

序號	區域	項目	物業 類型	所處 階段	綠色建築認 證體系類別	認證 級別	認證 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
61	重慶 公司	映溪台 (大石壩) / 全期 / 一組團	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星級	76,159	76,159
62	上海 公司	建國東路專案 / 69 號街坊 / 全組 團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	135,326	135,326
63	瀋陽 公司	天鑽 (高深東) / 全期 / 二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	106,984	106,984
64	瀋陽 公司	源境 (皇姑新樂) / 全期 / 二組 團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	47,429	47,429
65	西安 公司	開元壹號 / 叁期 B 區 / 全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	62,632	62,632
66	西安 公司	學仕里 (西太路項目) / 全期 / 全 組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	266,949	266,949
67	湘贛 公司	南昌 - 朝陽府 (朝陽中央公園) / 全期 / 全 組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	57,362	57,362
合計							7,814,721	8,234,867

獨立保證意見聲明書

聲明書號碼：SRA-HK 804873

中國海外發展有限公司
2023 年《環境、社會及管治報告》

英國標準協會與中國海外發展有限公司連同旗下附屬公司（以下簡稱「中國海外發展」），為相互獨立的公司及組織，英國標準協會除了針對中國海外發展有限公司 2023 年《環境、社會及管治報告》（「報告」）進行評估和核實外，與中國海外發展並無任何財務上的關係。

本獨立保證意見聲明書是基於中國海外發展提供予英國標準協會之 2023 年《環境、社會及管治報告》所作成之結論，因此審驗範圍乃基於並只限在這些提供的資訊內容之內，英國標準協會認為這些資訊內容都是完整且充分的。

核實範圍

中國海外發展與英國標準協會協議的審驗範圍包括：

1. 所指派的與中國海外發展 2023 年環境、社會及管治報告中所描述的一致，報告依據了香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》，並參照了 GRI 報告標準編制。
2. 第一類型中度保證等級根據 AA1000 保證標準：AA1000AS v3，評估中國海外發展遵循四項當責性原則：包容性、實質性、回應性及影響性的性質與程度，不包括對指定可持續發展的資訊 / 資料的可信賴度作出審驗。

意見聲明

我們可以總結，報告為中國海外發展於彙報年度的可持續發展計劃與績效提供一個公允的觀點。據核實報告中所描述的我們的工作，我們沒有注意到使我們相信報告組織的可持續性報告中所述的資料和資訊報告在任何重大方面未正確列報或有遺漏，或基於 AA1000 標準的重要性、回應性和影響沒有得到正確解決。

這次審驗工作是由一組具有可持續發展報告審驗能力之團隊根據 AA1000AS v3 執行。透過策劃和進行審驗時所獲得的資料及說明，我們認為中國海外發展就符合香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》並參照 GRI 標準的聲明，是屬公允的描述。

聲明書號碼：SRA-HK 804873

核實方法

為了收集能讓我們得出結論的證據，我們執行了以下工作：

- 對來自外部團體關於中國海外發展政策的議題，進行高階管理層的訪談，以確認本報告中聲明書的合適性
- 與中國海外發展高級人員討論有關持份者參與的方式，然而，我們並無直接接觸外部持份者
- 訪問與可持續發展管理、報告編制及資料提供有關的員工
- 審查集團的主要發展內容
- 審查報告中所作宣告的支持性證據
- 審查集團就報告製作及管理流程是否按照 AA1000 當責性原則 (2018) 之包容性、實質性、回應性及影響性的原則進行

結論

我們對於 AA1000 當責性原則 (2018) 之包容性、實質性、回應性及影響性原則的審驗如下：

根據我們在驗證報告中描述的工作，我們沒有注意到任何讓我們相信報告組織可持續發展報告中所述的資料和資訊在任何重大方面都沒有正確呈現或遺漏，或者基於 AA1000 標準的包容性、重要性、回應性和影響沒有得到正確解決。

保證等級

我們提供的第一類型中度保證等級審驗，是以本聲明書內之範圍及審驗方法作定義。

責任

中國海外發展的高層管理人員有責任確保這份報告內的資料的準確性。我們的責任為基於所描述的範圍與審驗方法，提供專業意見並提供利益相關者一個獨立的保證意見聲明書。

能力與獨立性

本核實團隊是由具行業背景，且接受過包括全球報告倡議組織 (GRI) 系列標準、當責性原則 (AA1000)、ISO20121、ISO14064、ISO 14001、OHSAS 18001、ISO 45001、ISO 9001 及 ISO 10002 之一系列可持續發展、環境及社會標準的訓練，具有主任核實員資格之成員組成。

代表英國標準協會



Michael Lam - 亞太區審計部董事總經理
2024 年 3 月 28 日

本報告審核人



鄧中華先生
主任審核員

...making excellence a habit.™



中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓

電話：2988 0666 傳真：2865 7517

www.coli.com.hk